

华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权
资产支持专项计划说明书



2021年【】月

重大风险提示

管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“第十章风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下重要风险。

武清区作为“京津冀协同发展”战略的地理衔接点，2019年武清区的一般公共预算收入119.1亿元，排名天津各区的第二位；武清区政府性基金收入134.3亿元，排名天津各区的第三位，但从增速来看，2019年武清区公共财政收入较2018年增长1.5%；政府性基金收入较2018年增长26.5%，如地方区域市场风险发生变动，则对借款人、差额支付承诺人及担保人正常经营及区固定资产投资造成一定影响，标的项目拆迁安置进度存在一定的滞后风险。

声明

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于计划管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本期专项计划的备案、深圳证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期资产支持证券的投资风险、价值或收益做出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

目录

重大风险提示	2
声明	1
重要提示	5
释义	6
1.1 释义	6
1.2 解释	18
第一章 当事人的权利和义务	19
1.1 资产支持证券持有人的权利和义务	19
1.2 计划管理人的权利和义务	20
1.3 托管银行的权利和义务	21
1.4 其他机构的权利和义务	22
第二章 资产支持证券的基本情况	23
2.1 资产支持证券的取得	23
2.2 资产支持证券品种及基本特征	23
2.3 资产支持证券的登记	27
2.4 资产支持证券的转让	27
第三章 专项计划的交易结构与相关方简介	28
3.1 项目参与方基本信息	28
3.2 交易结构	31
3.3 交易相关方、担任角色和相关权利义务说明	32
第四章 专项计划的信用增级方式	37
4.1 目标物业应收账款质押	37
4.2 差额支付承诺	37
4.3 保证担保	37
4.4 现金流超额覆盖	37
4.5 结构化分层	37
第五章 原始权益人、管理人和其他主要参与人情况	38
5.1 借款人/资产服务机构情况	38
5.2 管理人情况	52
5.3 托管银行情况	55
5.4 信托受托人情况	58
5.5 原始权益人情况	63
5.6 差额支付承诺人/保证人情况	69
第六章 基础资产情况及现金流预测分析	96
6.1 基础资产情况的合法性	96
6.2 基础资产转让的合法性	99
6.3 目标项目及目标物业情况	100
6.4 目标物业销售实现方式及收款方式	105
6.5 盈利模式及现金流预测分析	111
6.6 风险隔离手段和效果	119
6.7 资金归集监管情况	120
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配	121
7.1 账户设置安排	121

7.2 基础资产归集安排	121
7.3 专项计划的分配	123
第八章 专项计划资产的管理安排	128
8.1 专项计划资产构成	128
8.2 专项计划相关费用	128
8.3 专项计划涉及的税收	129
8.4 专项计划资金的运用	129
8.5 专项计划资产处分	130
8.6 其他资产管理安排	130
第九章 公司风险自留的相关情况	131
第十章 风险揭示与防范措施	132
10.1 风险揭示	132
10.2 相关风险的防范措施	135
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项	140
11.1 专项计划的销售方案	140
11.2 专项计划设立相关事项	142
11.3 资产管理合同和专项计划的终止	142
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排	147
12.1 资产支持证券的登记	147
12.2 资产支持证券的转让	147
第十三章 信息披露安排	148
13.1 信息披露的形式	148
13.2 信息披露的内容及时间	148
13.3 澄清公告与说明	150
13.4 信息披露文件的存放与查阅	150
13.5 向监管机构的备案及信息披露	151
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排	152
14.1 组成	152
14.2 召集事由	152
14.3 召集方式	152
14.4 通知	153
14.5 会议的召开	154
14.6 议事程序	154
14.7 会议的表决	154
14.8 计票	154
14.9 决议的生效与效力	155
14.10 争议解决机制	155
第十五章 主要交易文件摘要	157
15.1 《标准条款》摘要	157
15.2 《认购协议》摘要	157
15.3 《信托受益权转让协议》摘要	157
15.4 《托管协议》摘要	157
15.5 《监管协议》摘要	158
15.6 《信托合同》摘要	158
15.7 《贷款合同》摘要	158
15.8 《保证合同》摘要	158
15.9 《差额支付承诺函》摘要	158

15.10 《应收账款质押合同》摘要	159
第十六章 依据《管理规定》要求披露或明确的事项.....	160
16.1 管理人、监管人、托管人与原始权益人的重大利益关系说明.....	160
16.2 管理人的解任和辞任	160
第十七章 违约责任、不可抗力与争议解决	162
17.1 违约责任	162
17.2 不可抗力	162
17.3 法律适用和争议解决	163
第十八章 附录与备查文件	164

重要提示

《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划》（简称《计划说明书》）是依据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《证券公司客户资产管理业务管理办法》（以下简称《管理办法》）《私募投资基金监督管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称《管理规定》）等法律、行政法规和中国证监会的有关规定制度，计划管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整、不存在任何虚假内容、误导性陈述和重大遗漏。

参与华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划（简称“专项计划”）的认购人保证其为合格投资者，以真实身份参与专项计划，保证认购资金的来源及用途合法，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。

计划管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成计划管理人、原始权益人、托管银行保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。专项计划优先级资产支持证券优先 01、优先 02、优先 03 获得中证鹏元资信评估股份有限公司给予的 AAA 级评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划优先级资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于计划管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本期专项计划的备案、深圳证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期资产支持证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

计划管理人提醒，本专项计划的投资人务必仔细阅读《计划说明书》全文，包括正文的“第十章 风险揭示与防范措施”部分。

释义

1.1 释义

1.1.1. 项目涉及的主体定义

(1) 汉沽港经济园/借款人/出质人/资产服务机构：系指天津市武清区汉沽港经济园开发有限公司，一家根据中国法律设立的有限责任公司，其统一社会信用代码为 91120222730357650N，注册地址为汉沽港镇南 1 公里，法定代表人为张俊岭。

(2) 武清国投/差额支付承诺人/保证人：系指天津市武清区国有资产经营投资公司¹，一家根据中国法律设立的全民所有制企业，其统一社会信用代码为 91120222104089476C，注册地址为天津市武清区杨村雍阳东道 12 号，法定代表人为刘雪梅。

(3) 原始权益人/交银施罗德：系指交银施罗德资产管理有限公司，一家根据中国法律设立的有限责任公司，其统一社会信用代码为 9131010908623961X3，注册地址为上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 432 室，法定代表人为印皓。截至【】年【】月【】日，交银施罗德持有全部光信·光祺·优债 6 号单一资金信托项下的信托受益权。

(4) 项目代理建设单位/强港佳园：系指天津市强港佳园投资发展有限公司，一家根据中国法律设立的有限责任公司，其统一社会信用代码为 91120222058721978G，注册地址为天津市武清区汉沽港镇津永公路南侧综合办公楼 205-25(集中办公区)，法定代表人为王作永。

(5) 安置补偿款支付机构/雍鑫集团：系指天津雍鑫建设投资集团有限公司，一家根据中国法律设立的有限责任公司，其统一社会信用代码为 91120222572345944T，注册地址为天津市武清区黄庄街泉里路 1 号智库大厦 301 室，法定代表人为任广亮。

(6) 计划管理人/管理人：系指根据《标准条款》担任管理人的华融证券股份有限公司（简称“华融证券”），或根据《标准条款》任命的作为管理人的其他继任机构。

(7) 销售机构：系指华融证券。

(8) 资产服务机构：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的汉沽港经济园，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构。

(9) 托管人/托管银行：系指根据《托管协议》担任托管人的南京银行股份有限公司，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。

(10) 监管银行：系指根据《监管协议》担任借款人资金监管银行的天津滨海农村商业银行股份有限公司武清泉旺路支行，或根据该协议任命的作为借款人资金监管银行的继任机构。

¹ 已于 2020 年 12 月 31 日完成工商变更，现更名为天津市武清区国有资产经营投资有限公司，企业类型为有限责任公司，法定代表人为张强，经营范围变更为一般项目：以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(11) 登记托管机构/中证登深圳分公司：系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

(12) 信托委托人：系指签署信托文件并按照约定交付信托资金的投资人交银施罗德。

(13) 信托受托人/光大兴陇信托：系指根据《信托合同》受托管理信托财产的光大兴陇信托有限责任公司，或根据该合同任命的作为信托受托人的继任机构。

(14) 光信·光祺·优债 6 号：系指由信托受托人根据《中华人民共和国信托法》及其他中国法律设立的“光信·光祺·优债 6 号单一资金信托”。

(15) 信托受益人：系指根据《信托合同》或其他法律文件，持有光信·光祺·优债 6 号信托受益权的主体，信托计划设立时，信托受益人为原始权益人交银施罗德，自原始权益人将光信·光祺·优债 6 号信托受益权转让予专项计划之日起，信托受益人为专项计划。

(16) 法律顾问：系指国浩律师（天津）事务所（简称“国浩律所”）。

(17) 信用评级机构：系指中证鹏元资信评估股份有限公司或其继任机构（简称“中证鹏元”）。

(18) 会计师事务所/天津天授：系指天津天授会计师事务所有限责任公司。

(19) 现金流预测机构/立信中联：系指立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）或其继任机构。

(20) 资产支持证券持有人：系指任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。

(21) 有控制权的资产支持证券持有人：系指有控制权的资产支持证券的持有人，即在优先级资产支持证券本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券持有人；在优先级资产支持证券本金和预期收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券持有人。

1.1.2.主要专项计划文件

(22) 《标准条款》：系指管理人为规范专项计划的设立、募集、管理和运作而制订的本《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划标准条款》。

(23) 《认购协议》：系指在专项计划设立时，管理人与资产支持证券投资者签署的《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效变更或补充。

(24) 《计划说明书》：系指《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》。

(25) 资产管理合同：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成管理人与投资者之间的资产管理合同。如《认购协议》和《计划说明书》的约定与《标准条款》存在不一致的，则应以《标准条款》为准。

(26) 《信托合同》：系指由光信·光祺·优债 6 号项下的信托委托人及信托受托人共同签署的就信托财产的管理、运用及处分，信托利益的分配以及信托计划终止及清算等事宜进行约定的《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托合同》，及对该合同的任何有效变更或补充。

(27) 《信托受益权转让协议》：系指原始权益人与管理人（代表专项计划）签署的《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托受益权转让协议》及对该协议的任何有效变更或补充。

(28) 《借款合同》：系指信托受托人（代表光信·光祺·优债 6 号）与借款人签署的编号 2019S0705-贷 001 的《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托借款合同》及对该合同的任何有效变更或补充。

(29) 《监管协议》：系指管理人（代表专项计划）、信托受托人（代表光信·光祺·优债 6 号）、借款人及监管银行共同签署的《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托监管协议》及对该协议的任何有效变更或补充。

(30) 《服务协议》：系指管理人（代表专项计划）、信托受托人（代表光信·光祺·优债 6 号）及资产服务机构签署的《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产服务协议》及对该协议的有效变更或补充。

(31) 《托管协议》：系指管理人（代表专项计划）与托管人签署的《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效变更或补充。

(32) 《差额支付承诺函》：系指差额支付承诺人出具的《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划差额支付承诺函》及对该承诺函的任何有效修改或补充。

(33) 《应收账款质押合同》：系指信托受托人（代表光信·光祺·优债 6 号）与借款人就目标物业定向销售收入对应的应收账款质押签署的编号为 2019S0705-质押 001 的《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托应收账款质押合同》及对该合同的任何有效变更或补充。

(34) 《保证合同》：系指保证人对借款人于《借款合同》项下应当承担的信托贷款本息及其他应付款项偿还义务提供不可撤销的连带责任保证担保而与信托受托人签署的编号为 2019S0705-保 001 的《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托保证合同》。

(35) 担保合同：系指《应收账款质押合同》《保证合同》的单称或合称，视上下文义而定。

(36) 专项计划文件：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《信托受益权转让协议》《服务协议》和《托管协议》等。

(37) 信托文件：系指与信托有关的主要交易文件，包括但不限于《信托合同》、《借款合同》、《监管协议》、《差额支付承诺函》、《应收账款质押合同》、《保证合同》等约束信托委托人、信托受托人、信托受益人及借款人权利义务的法律文件。

1.1.3.与交易结构相关的定义

(38) 专项计划：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由管理人设立的“华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划”。

(39) 资产支持证券：系指管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所持有的专项计划的资产支持证券及资产管理合同的条款条件享有专项计划权益、履行专项计划义务、承担专项计划风险。根据专项计划利益分配顺序、预期收益率及所承担投资风险的不同，资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，优先级资产支持证券进一步分为优先 01、优先 02 和优先 03 三档。

(40) 优先级资产支持证券：系指分配次序最靠前的代表优先级专项计划权益的资产支持证券，优先级资产支持证券各档之间的分配不区分先后次序，按比例分配。

(41) 次级资产支持证券：系指分配次序劣后于优先级资产支持证券的代表次级专项计划权益的资产支持证券。

(42) 有控制权的资产支持证券：在优先级资产支持证券全部预期收益和应付本金偿付完毕之前，指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券全部预期收益和应付本金偿付完毕之后，指次级资产支持证券。

(43) 未分配本金：就某一日期（假设为 N 日）相对于各类资产支持证券而言，系指 $X-Y$ ：X 指专项计划设立日该类资产支持证券的本金余额；Y 指自专项计划设立日起至 (N-1) 日，有关该类资产支持证券的所有已经偿还本金的累计金额。

(44) 基础资产：系指由原始权益人直接持有的，并拟由管理人代表专项计划，从原始权益人处受让取得的，全部光信·光祺·优债 6 号信托受益权。

(45) 光信·光祺·优债 6 号信托受益权/信托受益权：系指《信托合同》项下由信托受益人享有的一切权利，包括但不限于信托利益分配权。

(46) 信托资金：系指信托委托人因设立光信·光祺·优债 6 号而交付给信托受托人的货币资金。

(47) 信托财产：系指信托资金及信托受托人对信托资金管理、运用、处分所形成的财产。

(48) 信托贷款：系指信托受托人根据《贷款合同》向借款人发放的全部贷款，共计不超过人民币 9.50 亿元。

(49) 信托贷款差额补足款：系指在任意一个资产服务机构报告日偿付资金监管账户余额不足以覆盖信托贷款偿付所需金额的情况下，差额支付承诺人按照《差额支付承诺函》，在信托贷款差额补足款支付日 17:00 前向信托财产专户支付的差额补足款项。

(50) 信托费用：系指与光信·光祺·优债 6 号设立，信托财产管理、运用、处分，信托利益分配，信托受托人报酬支付等相关的费用，详见《信托合同》的说明。

(51) 目标项目：系指根据《武清区人民政府关于商请提供棚改安置房项目有关情况的函》

(武清政函 2018[232]号)、《市国土房管局关于武清区棚户区改造安置房项目有关情况的复函》(津国土房拆函字[2018]619号)、《天津市武清区行政审批局关于准予天津市强港佳园投资发展有限公司建设汉沽港镇还迁住宅小区项目备案的决定》(津武审批[2016]455号)、《关于准予调整天津市强港佳园投资发展有限公司建设汉沽港镇还迁住宅小区有关内容备案的决定》(津武审批[2016]559号)等批复文件所建设的武清区汉沽港棚户区改造安置房项目,即汉沽港二期二标段。

(52) 目标物业:系指目标项目项下正处于建设过程中、未来竣工验收后拟向拆迁安置户定向销售的在建工程及竣工后的回迁安置用房(东至规划路,南至规划嘉园道、天津自行车王国产业园有限公司现状磊站、西至规划福开路、天津自行车王国产业园有限公司现状磊站,北至祥园道),即“港福新苑”小区。

(53) 目标物业定向销售收入:系指借款人定向销售目标物业而取得的收入。

(54) 专项计划资产:系指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

(55) 专项计划资金:系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

(56) 专项计划利益:系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

(57) 专项计划费用:系指管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出,包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)和政府收费、托管人的托管费、监管银行的监管费(如有)、跟踪评级费、存续期间专项计划律师服务费、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、争议解决及执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

(58) 前期费用:系指为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的登记托管机构的登记托管服务费、银行询证费、抵质押登记费用、资金汇划费、发行信息披露的费用、专项计划的销售费、聘请法律顾问的律师费、聘请评级机构的初始评级费、聘请会计师事务所的咨询服务费及审计费用等。前期费用由借款人承担。

1.1.4. 证券发行相关的定义

(59) 认购:系指投资者在专项计划设立时签署认购文件、交付认购资金、购买资产支持证券的行为。

(60) 认购资金:系指在专项计划发行期,投资者为支付资产支持证券认购对价而向管理人交付的资金。

1.1.5.项目涉及的各账户的定义

(61) 偿付资金监管账户/监管账户：汉沽港经济园在监管银行开立的专门用于接收目标物业产生的销售收入及其他收入，并对外进行支付的人民币资金账户。

(62) 贷款资金监管账户：汉沽港经济园在监管银行开立的专门用于接收信托贷款，并经信托受托人根据委托人/受益人书面指令、监管银行确认资金用途符合约定后对外进行划付的人民币资金账户。

(63) 信托财产专户：系指信托受托人为光信·光祺·优债 6 号开立的信托资金专用账户，光信·光祺·优债 6 号的相关货币收支活动应通过该账户进行。

(64) 募集资金专户：系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

(65) 专项计划账户：系指管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收光信·光祺·优债 6 号的分配及其他应属专项计划的款项、支付受让原始权益人持有的光信·光祺·优债 6 号信托受益权的款项、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

1.1.6.专项计划涉及的日期、期间的定义

(66) 专项计划设立日：系指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，且募集资金已全额划付至专项计划账户之日。

(67) 目标物业定向销售收入年度计算日：系指借款人与管理人、信托受托人核实当期偿付资金监管账户所归集的目标物业定向销售收入之日，即目标物业定向销售收入年度计算日分别为 2021 年 1 月 25 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 23 日（如上述日期为非工作日，则为该日后第一个工作日）。

(68) T-n：系指 T 日前第 n 个工作日。

(69) 资产服务机构报告日：系指资产服务机构应向管理人、信托受托人、信用评级机构和监管银行分别出具《资产服务机构报告》之日，该日为每年的 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日、T-14 日前（对于首个兑付日所对应的资产服务机构报告日，系指 T-9 日）（含该日）。

(70) 信托贷款差额补足通知日：系指发生差额补足启动事件的情况下，监管银行向差额支付承诺人发出《信托贷款差额补足通知》之日，即 T-13 日（对于首个兑付日所对应的信托贷款差额补足通知日，系指 T-8 日）。

(71) 信托贷款差额补足款支付日：系指差额支付承诺人按照《差额支付承诺函》的约定，向信托财产专户支付信托贷款差额补足款之日，即 T-12 日（对于首个兑付日所对应的信托贷款

差额补足支付日，系指 T-8 日）。信托受托人应于信托贷款差额补足款支付日向管理人通知信托财产专户的资金收取情况。

(72) 偿付日：系指借款人向信托财产专户支付当期贷款应付本息之日，该日按照如下规则确认（以下日期非交易日的则顺延至下一交易日）：

(a) 在未发生加速清偿事件时，系指每年的 T-11 日（对于首个兑付日所对应的偿付日，系指 T-7 日）、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日。

(b) 在发生加速清偿事件后，系指专项计划存续期间每月的 10 号。

(73) 保证担保启动日：系指发生保证担保启动事件的情况下，信托受托人根据《保证合同》的约定向保证人发出书面（包括但不限于邮件、传真或扫描件）通知之日，即 T-10 日（对于首个兑付日所对应的保证担保启动日，系指 T-6 日）。

(74) 保证人划款日：系指保证人根据《保证合同》的约定向信托财产专户支付保证担保款项之日，即 T-9 日（对于首个兑付日所对应的保证人划款日，系指 T-6 日）。信托受托人应于保证人划款日向管理人通知信托财产专户的资金收取情况。

(75) 信托转付日：系指信托受托人向专项计划账户划付信托利益之日，即每年的 T-8 日（对于首个兑付日所对应的信托转付日，系指 T-5 日）、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日（上述日期非交易日的则顺延至下一交易日）。

(76) 信托受托人报告日：系指信托受托人根据《信托合同》的约定，向作为信托受益人的管理人（代表专项计划）出具《受托人报告》之日，即 T-7 日（对于首个兑付日所对应的信托受托人报告日，系指 T-4 日）。

(77) 托管人报告日：系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《当期托管报告》之日，即 T-5 日（对于首个兑付日所对应的托管人报告日，系指 T-4 日）。

(78) 管理人报告日：系指管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日，即 T-5 日（对于首个兑付日所对应的管理人报告日，系指 T-4 日）。

(79) 划款指令发送日（T-4）：系指管理人向托管人发出划款指令之日。

(80) 托管人划款日（T-3）：系指托管人向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金之日。

(81) 权益登记日（T-1）：系指每个在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得相应类别资产支持证券在当期的利益的日期。

(82) 兑付日/T 日：系指期间分配兑付日、期末分配兑付日及清算分配兑付日，视上下文义而定。

(83) 期间分配兑付日：对于优先 01 档资产支持证券，系指 2021 年【2】月【8】日；对于优先 02 档、优先 03 档资产支持证券，系指 2021 年【2】月【8】日、2022 年【1】月【25】日，若上述日期为非工作日则为该日后的第一个工作日。

(84) 期末分配兑付日：系指 2023 年【1】月【16】日，若上述日期为非工作日则为该日后的第一个工作日。

(85) 清算分配兑付日：系指在专项计划终止及清算后，管理人根据《标准条款》第 18.3.5 条的规定将专项计划资产向资产支持证券持有人进行分配之日。

(86) 专项计划终止日：具有《标准条款》第 18.2.2 条约定的含义。

(87) 法定到期日：系指专项计划最晚结束的日期，即【2025】年【1】月【16】日。

(88) 清算处分程序完成日：具有《标准条款》第 18.3.4 条约定的含义。

(89) 评级下调公告日：系指信用评级机构发布评级下调公告之日。

(90) 发行期：系指专项计划发行前，管理人确定的专项计划资产支持证券销售推介的时间，但在该期间内若认购人交付的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，发行期提前结束。

(91) 优先级资产支持证券预期到期日：具有《标准条款》第 6.1.1、6.1.2、6.1.3 条约定的含义。

(92) 次级资产支持证券预期到期日：具有《标准条款》第 6.1.4 条约定的含义。

(93) 专项计划存续期间：系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。

(94) 计息期间：

<1>就专项计划而言，就期间分配而言，系指自一个期间分配兑付日起（含该日）至下一个期间分配兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个期间分配兑付日（不含该日）结束；就期末分配而言，系指前一个期间分配兑付日起（含该日）至期末分配兑付日（不含该日）之间的期间，如期末分配兑付日在第一个期间分配兑付日前届至的，则指专项计划设立日起（含该日）至期末分配兑付日（不含该日）之间的期间。

<2>就信托贷款而言，系指每年度第一个 T-11 日起（含该日）至下一年度第一个 T-11 日（不含该日）之间的期间，其中第一个信托贷款计息期间应自信托贷款放款日（含该日）起至【2021】年 T-7 日（不含该日）结束。

1.1.7.项目涉及的事件及通知的定义

(95) 管理人解任事件：系指以下任一事件：

<1>管理人被依法取消了办理证券公司客户资产管理业务的资格或中国法律规定的担任专项计划管理人应具备的其他业务资格；

<2>发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；

<3>管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失，违背其在专项计划文件项下的职责，并且经资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；

<4>在由于管理人违反法律、行政法规或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配时，资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；或

<5>在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺，资产支持证券持有人大会决定解任管理人的。

(96) 资产服务机构解任事件：系指以下任一事件：

<1>资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

<2>计划管理人、信托受托人合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化，决定解任资产服务机构的。

(97) 托管人解任事件：系指以下任一事件：

<1>托管人被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格；

<2>托管人没有根据《托管协议》的约定，按照管理人的指令转付专项计划账户中的资金或出具《托管报告》，且经管理人书面通知后3个工作日内，仍未纠正的；

<3>托管人实质性地违反了《托管协议》约定的义务，且该等违约行为自发现之日起超过15个工作日仍未纠正的；

<4>托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

<5>管理人根据《托管协议》解任托管人；

<6>发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

(98) 监管银行解任事件：系指以下任一事件：

<1>监管银行未根据《监管协议》的规定办理监管账户内的资金拨付，且经信托受益人书面通知后5个工作日内，仍未纠正的；

<2>监管银行实质性地违反了其在《监管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；

<3>监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

<4>管理人根据《监管协议》解任监管银行；

<5>监管银行发生丧失清偿能力事件。

(99) 评级下调事件：系指信用评级机构对优先级资产支持证券的跟踪评级下调至 AA+（不含）以下级别。

(100) 评级下调公告：系指信用评级机构发布的、包含评级下调事件的资产支持证券评级公告。

(101) 违约事件：系指以下任一事件：

<1>截至任何一个兑付日，专项计划账户内的资金不足以兑付当期应付的优先级资产支持证券的预期收益和/或本金；

<2>借款人未能根据《借款合同》的约定按时足额偿付任何一期债务的本息，差额支付承诺人未履行《差额支付承诺函》项下的差额补足义务且保证人未能根据《保证合同》的约定承担连带责任保证担保；

<3>强港佳园和/或天津市武清区汉沽港经济园开发有限公司违反不将目标物业抵押的承诺，且在事项发生后的 10 个工作日内仍未解除相应权利负担。

(102) 差额补足启动事件：系指在信托存续期间，截至资产服务机构报告日 17:00 偿付资金监管账户余额不足以覆盖信托贷款偿付所需金额。

(103) 保证担保启动事件：系指在信托存续期间，截至偿付日 17:00 信托财产专户余额不足以覆盖信托贷款偿付所需金额。

(104) 信托贷款债权提前到期事件：系指以下任一事件：

<1>借款人未能按照《借款合同》的约定按时足额偿付信托贷款债权应付本息，差额支付承诺人未履行差额补足义务且保证人未按照《保证合同》承担保证担保责任；

<2>借款人发生《借款合同》项下其他违约行为的；

<3>发生其他受托人认为可能影响信托贷款债权实现的情形；

发生以上任何一起信托贷款债权提前到期事件时，管理人有权代表资产支持证券持有人指令信托受托人宣布《借款合同》项下的信托贷款提前到期，宣布之日为信托贷款提前到期日。

(105) 丧失清偿能力事件：就管理人、托管人、监管银行、借款人、差额支付承诺人、保证

人而言，系指以下任一事件：

<1>经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

<2>其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；

<3>上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

<4>相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

<5>相关监管机构公告将上述机构接管；

<6>上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；

<7>上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(106) 加速清偿事件：系指以下任一事件：

(1) 除本标准条款另有约定外，借款人、资产服务机构未能履行或遵守其在专项计划项下的任何主要义务，并且管理人合理地认为该等行为无法补救或在管理人发出要求其补救的书面通知后 30 个自然日内未能得到补救；

(2) 借款人、资产服务机构在专项计划文件中提供的任何陈述、保证在提供时便有重大不实或误导成分；

(3) 发生对借款人、资产服务机构或者基础资产有重大不利影响的事件；

(4) 专项计划文件全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生重大不利影响；

(5) 在专项计划存续期间内，因未能按照《信托合同》的约定按时足额偿付信托贷款债权应付本息，且触发担保人承担担保责任；

(6) 由于政策原因，或因地震、火灾等不可抗力致使借款人拟定向出售的还迁房损毁、灭失或造成其他损失的情形，致使占入池资产比例超过【15】%的还迁村民没有办法得到安置的；

(7) 差额支付义务人及担保人被采取司法强制措施，且管理人认为对专项计划产生重大不利影响；

(8) 评级机构给予担保人的长期主体信用等级下降至 AA+（不含）以下级别；

(9) 发生以上所列的任何一起事件时，管理人应书面通知所有的资产支持证券持有人、资产服务机构、托管人、登记托管机构和评级机构，宣布加速清偿事件已经发生，宣布之日应视为该等加速清偿事件的发生之日。

1.1.8.其他定义

(107) 期间分配目标金额：系指根据资产管理合同的规定，在任一期间分配兑付日，专项计划应全额支付的、《标准条款》第 12.3.1 条第（1）项至第（7）项规定的期间分配的金额。

(108) 期末分配目标金额：系指根据资产管理合同的规定，在任一期末分配兑付日，专项计划应全额支付的、《标准条款》第 12.3.2 条第（1）项至第（6）项规定的期末分配的金额。

(109) 清算分配目标金额：系指根据资产管理合同的规定，在任一清算分配兑付日，专项计划应全额支付的、《标准条款》第 18.3.5 条第（1）项至第（5）项规定的清算分配的金额。

(110) 分配目标金额：系指期间分配目标金额、期末目标分配金额或清算分配目标金额。

(111) 资产支持证券持有人大会：系指按照《标准条款》第十四条的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

(112) 划款指令：系指管理人向托管人发出的要求其将资金划出专项计划账户的指令。

(113) 合格投资：系指在受让光信·光祺·优债 6 号信托受益权后，管理人（代表专项计划的利益）对专项计划账户内的资金进行的投资。专项计划账户中的资金可以投资于银行存款、大额存单、一年期以内（含）商业银行保本理财产品、货币市场基金以及监管机构认可的其他风险较低、变现能力较强的固定收益类产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于兑付日前 7 个工作日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何罚款。

(114) 期间分配：系指管理人于【2021】年【2】月【8】日和【2022】年【1】月【25】日根据《标准条款》第 12.2.1 条及第 12.3.1 条的规定将专项计划资产向资产支持证券持有人进行的分配。

(115) 期末分配：系指于专项计划终止日，管理人根据《标准条款》第 12.2.2 条及第 12.3.2 条的规定将专项计划资产向资产支持证券持有人进行的分配。

(116) 非现金资产：系指专项计划终止后，待清算的专项计划资产中以非现金状态存在的资产，包括但不限于光信·光祺·优债 6 号信托受益权，及通过持有光信·光祺·优债 6 号信托受益权间接享有的债权；为免疑问，如届时专项计划资产中仍包括光信·光祺·优债 6 号信托受益权，但信托财产中不包括任何其他资产（包括但不限于《贷款合同》项下的任何未获清偿的债权）的，光信·光祺·优债 6 号信托受益权不构成非现金资产。

(117) 中国：系指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

(118) 中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

(119) 深交所：系指深圳证券交易所。

(120) 中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

(121) 法律：系指宪法、法律、国际条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件。

(122) 《管理规定》：系指中国证监会公布并已于 2014 年 11 月 19 日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

(123) 工作日：系指中国商业银行对公业务正常营业的任何一日。

(124) 交易日：系指深交所正常开市，挂牌证券可以正常交易的任何一日。

(125) 元：系指人民币元。

1.2 解释

除非其他专项计划文件中另有定义，《标准条款》已定义的词语或简称在其他专项计划文件中的含义与《标准条款》的定义相同。

第一章 当事人的权利和义务

1.1 资产支持证券持有人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的权利

(1) 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

(2) 资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。

(3) 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

(4) 专项计划资产支持证券持有人的合法权益因信托受托人、管理人、托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

(5) 优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在深圳证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让。

(6) 有控制权的资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

(7) 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

(8) 优先级资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据深交所的相关规则通过回购进行融资。

(9) 其他应属于资产支持证券持有人的权利。

1.1.2 资产支持证券持有人的义务

(1) 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

(2) 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

(3) 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

(4) 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资

产支持证券，不得要求分割专项计划资产或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权。

(5) 专项计划存续期间，次级资产支持证券持有人不得要求全部或部分退出专项计划。

(6) 资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件规定的其作为认购人和资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

(7) 其他应属于资产支持证券持有人的义务。

1.2 计划管理人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，计划管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 计划管理人的权利

(1) 管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划发行收入用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

(2) 管理人有权独立决定除《标准条款》第 14.2 条规定的事项以外的其他专项计划事项。

(3) 管理人有权根据《标准条款》第十八条的规定终止专项计划的运作。

(4) 管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

(5) 管理人有权根据《监管协议》的约定对监管账户进行监管，信托受托人对此予以同意并配合。该监管账户是借款人在监管银行开立的专门用于接收目标物业产生的销售收入及其他收入，并对外进行支付的人民币资金账户。

(6) 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到信托受托人或其他任何第三方损害时，管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

(7) 法律、行政法规和专项计划文件约定的其他权利。

1.2.2 计划管理人的义务

(1) 管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

(2) 管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将资产支持专项计划的不同资产分别记账。

(3) 管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划发行收入用于向

原始权益人购买基础资产。

(4) 管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

(5) 管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具管理人报告及履行相关的信息披露义务，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

(6) 管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

(7) 管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

(8) 在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

(9) 管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

(10) 因托管人过错造成专项计划资产损失时，管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

(11) 管理人应监督托管人及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

(12) 法律、行政法规和专项计划文件约定的其他义务。

1.3 托管银行的权利和义务

1.3.1 托管银行的权利

(1) 托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

(2) 托管银行发现计划管理人的划款指令金额与《管理规定》、《标准条款》、《收益分配报告》及《托管协议》约定等不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定，有权要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告中国基金业协会，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管银行不承担责任。

(3) 因管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管人有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

(4) 法律、行政法规和专项计划文件约定的其他权利

1.3.2 托管银行的义务

(1) 托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

(2) 托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

(3) 托管人于信托转付日收到信托分配的款项，计划管理人有权获取银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于电子回单、收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单），托管银行应予以必要的配合。如果受托人未能按照《信托合同》的约定于每一个信托转付日将信托利益分配至专项计划账户，托管银行应在信托转付日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施。

(4) 托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的托管报告。

(5) 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以公告和传真等方式通知管理人：

<1>发生托管人解任事件；

<2>托管银行的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

<3>托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益。

(6) 计划管理人应于托管人要求的合理时间内向托管人提供《信托受益权转让协议》复印件及其他所需的交易文件，托管人应妥善保存《信托受益权转让协议》复印件以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

(7) 在专项计划终止或《托管协议》终止时，托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

(8) 托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际直接经济损失负赔偿责任。

(9) 法律、行政法规和专项计划文件约定的其他义务。

1.4 其他机构的权利和义务

专项计划所涉及的其他机构，包括法律顾问、资信评级公司、会计师事务所、原始权益人、受托人、登记托管机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

2.1 资产支持证券的取得

2.1.1 认购人于专项计划设立日根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。

2.2.2 专项计划存续期间，其他投资人可以通过深交所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

2.2 资产支持证券品种及基本特征

根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。每一类资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

2.2.1 优先 01 资产支持证券

(1) 资产支持证券名称

华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划优先 01 资产支持证券。

(2) 管理人

华融证券股份有限公司。

(3) 规模

优先 01 资产支持证券目标发售规模为人民币 3.70 亿元。

(4) 发行方式

面值发行。

(5) 资产支持证券面值

每份优先级资产支持证券的面值为 100 元。

(6) 收益分配日

【2021】年【2】月【8】日

(7) 预期到期日

优先 01 资产支持证券的预期到期日为【2021】年【2】月【8】日（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日）。

(8) 预期收益率

优先 01 资产支持证券的预期收益率通过簿记建档结果确定或协议约定。

(9) 偿付方式

按年付息，到期还本。

(10) 信用级别

信用评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素，评估了有关的风险，给予优先 01 资产支持证券 AAA 评级。

(11) 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日 (T-1)。于每个权益登记日在登记托管机构登记在册的优先 01 资产支持证券持有人有权于该兑付日取得优先 01 资产支持证券在当期的利益。

(12) 资产支持证券转让场所

深圳证券交易所

2.2.2 优先 02 资产支持证券

(1) 资产支持证券名称

华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划优先 02 资产支持证券。

(2) 管理人

华融证券股份有限公司。

(3) 规模

优先 02 资产支持证券目标发售规模为人民币 2.70 亿元。

(4) 发行方式

面值发行。

(5) 资产支持证券面值

每份优先级资产支持证券的面值为 100 元。

(6) 收益分配日

2021 年 2 月 8 日、2022 年 1 月 25 日 (如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日)

(7) 预期到期日

优先 02 资产支持证券的预期到期日为【2022】年【1】月【25】日 (如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日)。

(8) 预期收益率

优先 02 资产支持证券的预期收益率通过簿记建档结果确定或协议约定。

(9) 偿付方式

按年付息，到期还本。

(10) 信用级别

信用评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素，评估了有关的风险，给予优先 02 资产支持证券 AAA 评级。

(11) 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日 (T-1)。于每个权益登记日在登记托管机构登记在册的优先 02 资产支持证券持有人有权于该兑付日取得优先 02 资产支持证券在当期的利益。

(12) 资产支持证券转让场所

深圳证券交易所

2.2.3 优先 03 资产支持证券

(1) 资产支持证券名称

华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划优先 03 资产支持证券。

(2) 管理人

华融证券股份有限公司。

(3) 规模

优先 03 资产支持证券目标发售规模为人民币 2.60 亿元。

(4) 发行方式

面值发行。

(5) 资产支持证券面值

每份优先级资产支持证券的面值为 100 元。

(6) 收益分配日

2021 年 2 月 8 日、2022 年 1 月 25 日、2023 年 1 月 16 日（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日）

(7) 预期到期日

优先 03 资产支持证券的预期到期日为【2023】年【1】月【16】日（如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日）。

(8) 预期收益率

优先 03 资产支持证券的预期收益率通过簿记建档结果确定或协议约定。

(9) 偿付方式

按年付息，到期还本。

(10) 信用级别

信用评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素，评估了有关的风险，给予优先 03 资产支持证券 AAA 评级。

(11) 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日 (T-1)。于每个权益登记日在登记托管机构登记在册的优先 03 资产支持证券持有人有权于该兑付日取得优先 03 资产支持证券在当期的利益。

(12) 资产支持证券转让场所

深圳证券交易所

2.2.4 次级资产支持证券

(1) 资产支持证券名称

华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划次级资产支持证券。

(2) 管理人

华融证券股份有限公司。

(3) 规模

次级资产支持证券目标发售规模为人民币 0.50 亿元。

(4) 发行方式

面值发行。

(5) 资产支持证券面值

每份次级资产支持证券的面值为 100 元。

(6) 收益分配日

2021 年 2 月 8 日、2022 年 1 月 25 日、2023 年 1 月 16 日 (如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日)

(7) 预期到期日

次级资产支持证券的预期到期日为【2023】年【1】月【16】日 (如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日)。

(8) 预期收益率

次级资产支持证券不设预期收益率, 按照不超过 4.00%/年分配期间收益。

(9) 偿付方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。

(10) 信用级别

根据交易结构的安排等因素未对次级资产支持证券进行评级。

(11) 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日 (T-1)。于权益登记日在登记托管机构登记在册的次级资产支持证券持有人有权于该兑付日取得次级资产支持证券在当期的利益。

(12) 资产支持证券转让场所

次级资产支持证券由借款人汉沽港经济园持有, 专项计划存续期间不得转让

2.3 资产支持证券的登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.4 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定，汉沽港经济园或指定方认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第三章 专项计划的交易结构与相关方简介

3.1 项目参与方基本信息

3.1.1 借款人/资产服务机构

名称：天津市武清区汉沽港经济园开发有限公司

办公地址：汉沽港镇南 1 公里

法定代表人：张俊岭

联系人：张俊岭

联系电话：022-29495659

邮编：301721

3.1.2 差额支付承诺人/保证人

名称：天津市武清区国有资产经营投资公司

办公地址：天津市武清区杨村雍阳东道

法定代表人：刘雪梅

联系人：时文文

联系电话：022-22173369

邮编：301700

3.1.3 原始权益人/委托方

名称：交银施罗德资产管理有限公司

法定代表人：印皓

注册资本：120,000 万元

注册地址：上海市虹口区广纪路 738 号 2 幢 432 室

联系人：刘栋

联系电话：021-61051241

网址：www.jyamc.com

3.1.4 计划管理人/销售机构

名称：华融证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保大厦

法定代表人：张海文

联系人：马晓晖、郝凤强、王奇楠

联系电话：010-85556308

传真：010-85556405

邮编：100020

3.1.5 托管银行

名称：南京银行股份有限公司

办公地址：江苏省南京市玄武区中山路 288 号

法定代表人：胡昇荣

联系人：张亦敏

联系电话：025-83177263

传真：021-54662130

邮编：210008

3.1.6 监管银行

名称：天津滨海农村商业银行股份有限公司武清泉旺路支行

办公地址：天津市武清区杨村街泉旺路东侧 33 号

负责人：史冬梅

联系人：赵文明

联系电话：022-59062050

邮编：301700

3.1.7 信托受托人

名称：光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人：闫桂军

注册资本：641,819.05 万人民币万元

住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号

联系人：李潇涵

联系电话：010-63630600

传真：010-63630634

3.1.8 评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

注册地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

办公地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系人：陈博杰

电话：0755-82871642

传真：0755-82872090

3.1.9 法律顾问

名称：国浩律师(天津)事务所

办公地址：天津市和平区贵州路 18 号君悦大厦 B-8

负责人：梁爽

联系人：韦祎

联系电话：022-85586588

传真：022-85586677

邮编：300051

3.1.10 审计机构

名称：天津天授会计师事务所有限责任公司

办公地址：天津港保税区海滨五路 70 号 B409

法定代表人：李伟杰

联系人：赵学红

联系电话：022-29341028

传真：022-29345128

3.1.11 咨询服务机构

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6975 号金融贸易中心南区 1 栋 1 门
5017 室-11

执行事务合伙人：李金才

联系人：邢晓霞

联系电话：022-23733333

传真：022-23718888

3.1.12 登记托管机构/支付代理机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

网址：www.chinaclear.cn

3.1.13 交易场所

名称：深圳证券交易所

注册地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

法定代表人：吴利军

联系电话：0755-88668888

网址：www.szse.cn

3.2 交易结构

3.2.1 原始权益人将 9.50 亿元货币资金委托给光大兴陇信托有限责任公司（下称“**光大兴陇信托**”）设立光信·光祺·优债 6 号单一资金信托，并签订《信托合同》，享有信托受益权。

3.2.2 光大兴陇信托与汉沽港经济园签订《贷款合同》，向汉沽港经济园发放信托贷款。《贷款合同》明确信托贷款总额为 9.50 亿元，利率及还本付息方式参见《贷款合同》。信托贷款用途为借款人根据《武清区汉沽港镇保障房项目四方合作协议》的约定，向强港佳园支付《政府购买协议》项下与“港福新苑”相关的协议价款，取得目标物业销售权利，有权作为业主单位接收目标物业并向天津市武清区汉沽港镇示范小城镇办公室定向销售，有权收取并自主使用定向销售价款。

由于当前疫情影响，强港佳园作为汉沽港镇政府对疫情防控的投资平台，响应国家政策号召，征用天津市谷发酒店作为疫情防控隔离点，并对全镇的隔离点进行防控改造，强港佳园收到《政府购买协议》项下与“港福新苑”相关的协议价款后，拟将 2800 万元专项用于关于疫情防控租赁“天津市谷发酒店”作为隔离点及防控改造的投资项目。

3.2.3 汉沽港经济园取得信托贷款，向强港佳园支付《政府购买协议》项下与“港福新苑”相关的协议价款，取得目标物业销售权利，有权作为业主单位接收目标物业并向天津市武清区汉沽港镇示范小城镇办公室定向销售，有权收取并自主使用定向销售价款。

3.2.4 汉沽港经济园与光大兴陇信托签订《应收账款质押合同》，同意以其有权收取的全部回迁安置用房的定向认购购房款对应的应收账款包括该笔应收账款所产生的其他权益、权利、利益及索偿权(包括汉沽港经济园当时和将来所拥有的)出质予光大兴陇信托（代表信托计划），债权人同意接受汉沽港经济园提供的担保。

3.2.5 计划管理人设立华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划，与投资者签订《认购协议》。资产支持证券认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3.2.6 计划管理人与原始权益人签订《信托受益权转让协议》，以募集资金购买原始权益人在《信托合同》项下享有的信托受益权。专项计划取得信托受益权，一并取得原始权益人在《信托合同》项下作为委托人的一切权利和义务。

3.2.7 武清国投出具《差额支付承诺函》，明确武清国投为专项计划提供信托贷款差额补足，如每个 T-14 日 17:00 偿付资金监管账户余额不足以覆盖信托贷款偿付所需金额，监管银行应依照《监管协议》约定，于该 T-14 日后的次一工作日(T-13)向差额支付承诺人发出通知《信托贷

为申请设立华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划之目的，专项计划的借款人汉沽港经济园依法聘请了华融证券股份有限公司担任本项目计划管理人、聘请国浩律师（天津）事务所担任本项目的法律顾问、聘请中证鹏元资信评估股份有限公司为专项计划出具评级报告、聘请立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为专项计划出具现金流预测报告，聘请南京银行股份有限公司作为托管银行，聘请天津滨海农村商业银行股份有限公司武清泉旺路支行作为监管银行，聘请光大兴陇信托为信托受托人。计划管理人、法律顾问、评级机构、会计师事务所、监管银行、托管银行、信托受托人的费用及支付方式以其与借款人汉沽港经济园签署的聘请协议的约定为准。除此之外，借款人没有聘请其他第三方机构。

上述中介机构均为设立资产支持专项计划依法需聘请的证券服务机构。

专项计划设置汉沽港经济园为资产服务机构。本专项计划中，基础资产为信托受益权，其对应的底层资产是目标物业港福新苑保障房面向待还迁村民进行定向安置的销售收入。项目安置方面，由于拆迁安置户数量众多且位置分散，安置工作由比较熟悉当地拆迁与安置情况的汉沽港镇示范小城镇办公室（以下简称“镇示范镇办公室”）负责办理。

交易相关方所承担的具体角色和权利义务说明详见《计划说明书》正文第一章。

3.3.1 原始权益人/信托委托人：交银施罗德资产管理有限公司

(1) 主要权利

<1>有权了解信托财产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求受托人做出说明；

<2>法律法规、专项计划文件及信托文件规定的其他权利。

(2) 主要义务

<1>按《信托合同》约定的金额交付信托资金；

<2>应保证其所交付的信托资金为自有资金，不涉及贷款、发行债券等筹集的非自有资金，来源合法，并保证其对该项资金享有合法、完整的处分权；

<3>委托人承诺其交付的资金不属于银行理财资金。如果委托人的资金是通过发行资产管理计划合法募集的，委托人保证资金是来源于同一资产管理计划，并且委托人承诺向资产管理计划的投资者披露信托合同的相关信息及所揭示的所有风险，并保证相关资产管理合同约定的风险水平和信托投资风险相适应；

<4>委托人应保证其认购光信·光祺·优债6号的行为符合其适用的中国相关法律法规的全部规定，并符合其内、外部的投资政策和相关资产配置要求。为上述合法合规的目的，委托人应承诺并完成下述事项：

1) 其已取得签署和履行信托文件以及认购光信·光祺·优债6号所必须的内、外部

授权、批准、报告、报备（如需）等程序；

2) 其签署和履行信托文件以及认购光信·光祺·优债 6 号不违反其所应遵守的所有法律法规、监管规定、判决、裁定和内部组织性文件等，亦不与其已经签署的任何其他合同、协议或承担的任何其他义务相抵触；

3) 其成功认购光信·光祺·优债 6 号后，应按照其适用的中国相关法律法规的规定，履行各项事后报告、报备工作。

<5>应保证设立信托未损害委托人的债权人利益及委托人的债权人未对委托人所交付的信托财产享有优先受偿的权利；

<6>委托人需提供真实准确的身份资料：

1) 委托人应提供身份证明文件一式两份；

2) 委托人为自然人的，提供附有委托人亲笔签字的身份证或其他有效证件的复印件；

3) 委托人为法人或其他组织的，需提供加盖公章的工商行政管理部门核发的有效营业执照复印件或组织机构证书复印件；法人或其他组织提交上述文件的，还需经其法定代表人或组织机构负责人签字，并提供法定代表人或组织机构负责人的身份证明文件。若授权他人签字须提供授权委托书和被授权人的身份证明文件；

<7>法律法规、专项计划文件及信托文件规定的其他义务。

3.3.2 借款人/资产服务机构：天津市武清区汉沽港经济园开发有限公司

<1>借款人有权要求贷款人按《贷款合同》的约定提供贷款，借款人应按《贷款合同》的约定提取贷款；

<2>借款人须将《贷款合同》项下贷款资金用于《贷款合同》约定的用途，不得以任何方式挤占、挪用；借款人承诺获得的资金应用于符合法律法规及国家产业发展政策导向的领域，不运用于国家明文禁止及近期国家宏观调控政策严控的领域，资金运用方法不违反其他法律法规和国家政策的规定；贷款人有权对资金用途情况进行追踪，要求借款人提供相关文件；

<3>借款人应按《贷款合同》的约定按时足额偿还信托贷款本息及其他相关款项；

<4>借款人如产权变更和/或体制变动的（包括但不限于进行合并、分立、重组、股权转让、减资等），借款人应至少提前【5】个工作日将有关变动方案通知贷款人，上述变动方案不得损害贷款人在《贷款合同》项下的合法权益；

<5>借款人不得签署任何足以损害贷款人利益的任何协议或文件，或从事任何足以损害贷款人利益的任何事项；

<6>借款人应配合贷款人根据《贷款合同》约定对贷款资金使用情况、贷款业务发展、公司重大经营情况等有关情况进行了了解、检查，并有义务向贷款人提供相关资料，包括但不限于有关季度的损益表、资产负债表等报表资料；

<7>借款人应配合贷款人对借款人进行的信用评级、资信调查工作，并按贷款人的要求如实提供相关资料；

<8>保证人的担保能力下降或者违反保证合同项下约定，足以影响贷款安全的，借款人应及时通知贷款人，并在贷款人要求的限期内补足担保；

<9>差额支付承诺人的偿付能力下降或者违反《差额支付承诺函》项下约定，足以影响贷款安全的，借款人应及时通知贷款人；

<10>质押财产的价值减少或者出质人违反质押合同项下约定，足以影响贷款安全的，借款人应及时通知贷款人，并在贷款人要求的限期内补足担保或根据贷款人的要求采取必要的措施；

<11>借款人在有关会计年度的税后净利润为零或负数，或者税后利润不足以弥补以往会计年度累计亏损的情况下，或者税前利润未用于清偿借款人在该会计年度内应清偿的本金、利息和费用或者税前利润不足以清偿下一期本金、利息和费用时，借款人不得以任何形式向其股东分配股息、红利；

<12>《贷款合同》有效期内，借款人如发生停产、歇业、被注销登记、被吊销营业执照、法定代表人或主要负责人从事违法活动、涉及重大诉讼活动、生产经营出现严重困难、财务状况恶化、被托管等情形，均应立即书面通知贷款人，并按贷款人要求落实《贷款合同》项下债务的清偿及担保；

<13>承担《贷款合同》项下有关合理费用的支出，包括但不限于用于强制执行公证（如有）、鉴定、评估、登记等事项的费用由相关事项委托人承担。

3.3.3 差额支付承诺人/保证人：天津市武清区国有资产经营投资公司

(1) 主要权利

法律、行政法规和《差额支付承诺函》、《保证合同》等相关合同约定的相关权利。

(2) 主要义务

法律、行政法规和《差额支付承诺函》、《保证合同》等相关合同约定的相关义务。

3.3.4 信托受托人/受托人/贷款人：光大兴陇信托有限责任公司

(1) 根据《信托合同》，受托人享有以下权利义务：

受托人的权利：

<1>受托人有权利按照《信托合同》规定，为受益人的利益妥善处理信托事务，管理、

运用、处分信托财产，信托资金的管理独立于受托人对其它信托财产的管理；

<2>受托人经营信托业务，有权根据《信托合同》的约定收取信托管理费；

<3>受托人在管理信托财产过程中以固有财产先行垫付的信托费用，受托人有权从信托财产中优先受偿的权利；

<4>根据法律法规、专项计划文件及信托文件的规定应当享有的其他权利。

受托人的义务：

<1>受托人依据国家法律法规，并根据市场实际情况，本着诚实、信用、谨慎、有效的原则进行信托财产管理；

<2>受托人承诺将信托财产与其固有财产分开管理，对信托财产设立独立的账册。无论受托人因何种原因终止而清算，信托财产均独立于受托人清算财产之外；

<3>受托人在实施光信·光祺·优债 6 号过程中发生信托目的不能实现，或因法律法规修改严重影响信托事项时，应在确认该等事项发生后尽快报告受益人；

<4>每个信托受托人报告日 16:00 前，受托人应根据《信托合同》的约定，向管理人出具光信·光祺·优债 6 号的《受托人报告》；

<5>受托人应根据管理人的指示向差额支付承诺人、保证人发出书面（包括但不限于邮件、传真或扫描件）通知；

<6>法律法规、专项计划文件及信托文件规定的其他义务。

(2) 根据《贷款合同》，贷款人享有以下权利义务：

<1>贷款人有权亲自对借款人的资金使用情况、业务发展情况及公司经营情况进行监督、检查，要求借款人对有关问题做出说明,要求借款人改正资金使用中存在的违约行为，对借款人逃避贷款人监督、拖欠借款本金及利息或其他违约行为，有权采取必要的法律、经济、行政等手段维护自己的合法权益；

<2>贷款人有权要求借款人提供与借款相关的全部资料；

<3>贷款人有权按《贷款合同》约定回收或提前收回贷款本息和相关债权；

<4>贷款人应遵守《贷款合同》的约定，按约定期限、金额及利率向借款人发放信托贷款（因借款人原因造成迟延的除外）；

<5>如借款人未按《贷款合同》约定按期支付信托贷款本息或其他相关款项，贷款人有权行使担保权利及要求差额支付承诺人履行差补义务；

<6>借款人未履行《贷款合同》第 10 条约定的其他义务的，贷款人有权采取停止发放贷款和提前收回贷款等措施。

第四章 专项计划的信用增级方式

4.1 目标物业应收账款质押

借款人以目标物业销售收入对应的应收账款为《信托贷款合同》项下的全部债务及实现债务的相关费用提供质押担保，承诺以目标物业销售收入作为贷款的还款来源。

4.2 差额支付承诺

武清国投出具《差额支付承诺函》，承诺为信托贷款提供差额支付。即如每个 T-14 日 17:00 偿付资金监管账户余额不足以覆盖信托贷款偿付所需金额，监管银行应依照《监管协议》约定，于该 T-14 日后的次一工作日(T-13)向差额支付承诺人发出通知《信托贷款差额补足通知》，（格式见《监管协议》附件七）。差额支付承诺人收到《信托贷款差额补足通知》的，应当在信托贷款差额补足款支付日（T-12）17:00 前向信托财产专户支付信托贷款差额补足款。

4.3 保证担保

保证人武清国投为借款人的信托贷款本息偿付提供不可撤销连带责任保证担保。即如果截至每个 T-11 日 17:00 信托财产专户余额不足以覆盖信托贷款偿付所需金额，受托人有权于保证担保启动日（T-10）根据《保证合同》的约定向保证人发出书面（包括但不限于邮件、传真或扫描件）通知，保证人在收到通知后，应当于保证人划款日（T-9）向信托财产专户支付保证担保款项。信托受托人应于保证人划款日向管理人通知信托财产专户的资金收取情况。保证期间为自《保证合同》签订之日起至《信托贷款合同》项下全部债务履行期限届满之日后两年止。

4.4 现金流超额覆盖

根据《贷款合同》和《应收账款质押合同》约定，借款人汉沽港经济园以目标物业销售收入优先用于偿付信托贷款本息，通过超额现金流覆盖，对资产支持证券的即期偿付提供了信用支持。本专项计划的目标物业各期现金流入对优先级资产支持证券的预期支出覆盖比率均达到了 1.30 倍以上。

4.5 结构化分层

专项计划分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中次级资产支持证券占比 5.26%，由汉沽港经济园或其指定方全部认购，可以为优先级资产支持证券提供 5.26%的信用支持。

第五章 原始权益人、管理人和其他主要参与人情况

5.1 借款人/资产服务机构情况

注册名称：天津市武清区汉沽港经济园开发有限公司

法定代表人：张俊岭

成立日期：2001年6月20日

注册资本：50.00万元

统一社会信用代码：91120222730357650N

注册地址：汉沽港镇南1公里

经营范围：蔬菜、瓜果种植、信息咨询（不含中介），销售建筑材料、五金交电、纺织品、塑料制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5.1.1 借款人的设立和历史沿革情况

5.1.1.1 借款人的设立情况

天津市武清区汉沽港经济园开发有限公司（以下简称“公司”或“汉沽港经济园”）系由天津市武清县宏达殡葬用品有限公司、天津市武清县汉沽港镇物资贸易公司、李占友3名股东出资设立。公司成立时间为2001年6月20日，注册资本为50.00万元，公司类型为有限责任公司。

截至2020年9月30日，公司注册资本为50.00万元，实收资本50.00万元，控股股东为天津市武清区汉沽港镇企业服务中心。

5.1.1.2 借款人的历史沿革情况

（1）设立情况

天津市武清区经济园开发有限公司成立于2001年6月20日，由天津市武清县宏达殡葬用品有限公司、天津市武清县汉沽港镇物资贸易公司、李占友3名股东共同发起组建，于2016年换发天津市武清区市场和质量监督管理局核发的91120222730357650N号统一社会信用代码。天津市安泰有限责任会计师事务所对本次出资进行审验，出具津安泰验字（2001）第105号《验资报告》。

公司设立时的股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
天津市武清县宏达殡葬用品有限公司	25.00	50.00%
天津市武清县汉沽港镇物资贸易公司	15.00	30.00%
李占友	10.00	20.00%

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
合计	50.00	100.00%

(2) 2001年11月第一次股权变动情况

2001年11月16日，李占友与田宗祥签订股权转让协议，李占友将所持本公司股权进行转让，股权转让后公司股东、出资金额和出资比例变更后的情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
天津市武清县宏达殡葬用品有限公司	25.00	50.00%
天津市武清县汉沽港镇物资贸易公司	15.00	30.00%
田宗祥	10.00	20.00%
合计	50.00	100.00%

(3) 2008年4月第二次股权变动情况

2008年4月10日，天津市武清县宏达殡葬用品有限公司、天津市武清县汉沽港镇物资贸易公司、田宗祥与天津市武清区汉沽港镇企业服务中心签订股权转让协议，天津市武清县宏达殡葬用品有限公司、天津市武清县汉沽港镇物资贸易公司、田宗祥将所持本公司股权进行转让，股权转让后公司股东、出资金额和出资比例变更后的情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
天津市武清区汉沽港镇企业服务中心	50.00	100.00%
合计	50.00	100.00%

(4) 2009年4月第三次股权变动情况

2009年4月28日，天津市武清区汉沽港镇企业服务中心与李凤来签订股权转让协议，天津市武清区汉沽港镇企业服务中心将所持本公司股权进行转让，股权转让后公司股东、出资金额和出资比例变更后的情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
天津市武清区汉沽港镇企业服务中心	45.00	90.00%
李凤来	5.00	10.00%
合计	50.00	100.00%

(5) 2016年12月债转股情况

2016年12月23日，为提高汉沽港经济园信用，增强其核心竞争力，汉沽港经济园同意股东企业服务中心及个人股东李凤来将其对公司持有的54000万元债权转为汉沽港经济园的资本公积，并依法签署相关债转股协议。

截止目前，天津市武清区汉沽港镇企业服务持有公司股份为90%，李凤来持股比例为10%，法定代表人为张俊玲。

5.1.2 股权结构、组织架构及公司治理结构

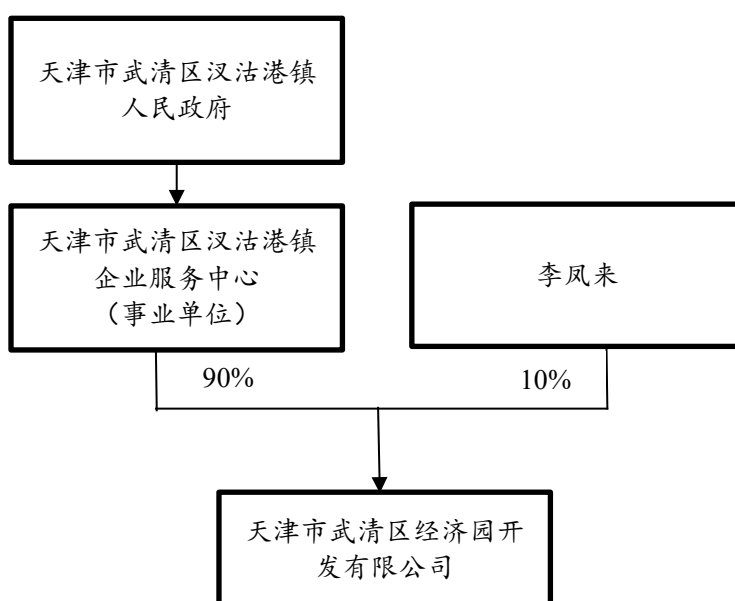
5.1.2.1 股权结构

截至 2020 年 9 月 30 日，借款人股权结构如下：

序号	股东名称	占注册资本总额比例
1	天津市武清区汉沽港镇企业服务中心	90%
2	李凤来	10%
合计		100%

截至 2020 年 9 月 30 日，公司控股股东为天津市武清区汉沽港镇企业服务中心，实际控制人为天津市武清区汉沽港镇企业服务中心。

公司股权结构图具体如下图所示：



5.1.2.2 子公司基本情况

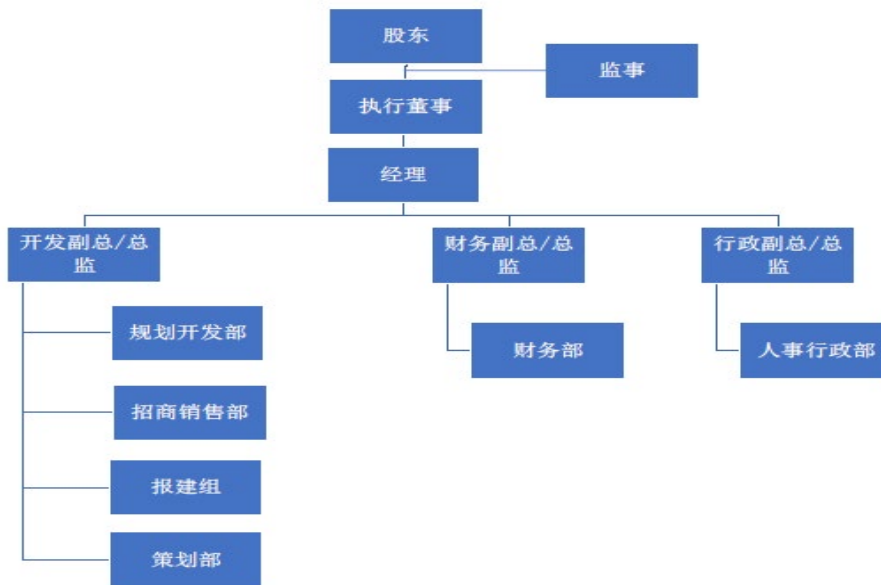
截至 2020 年 9 月 30 日，汉沽港经济园拥有一家控股子公司，为天津市强港佳园投资发展有限公司；一家参股子公司，为天津市港兴园林绿化有限公司。基本情况如下：

序号	被投资公司名称	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	业务性质及经营范围
1	天津市强港佳园投资发展有限公司	天津	60,000.00	90.00	以自有资金对房地产业、城镇建设、基础设施、工业、农业、商业进行投资，土木建筑工程、地基与基础工程、防水保温工程、钢结构工程、室内外装饰装修工程、建筑智能化工程施工,房地产开发与经营。
2	天津市港兴园林绿化有限公司	天津	2,000.00	40.00	园林绿化工程、土石方工程施工,房屋建筑工程、装饰装修工程设计、施工,劳动服务,苗木种植,会议服务,机械设备租赁,网络工程技术咨询,投资咨询,财务咨询,商务信息咨询,企业

序号	被投资公司名称	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)	业务性质及经营范围
					管理咨询,建筑工程技术咨询,从事广告业务(国家法律法规禁止的除外)。

5.1.2.3 组织架构

借款人建立了由股东会，执行董事1名，监事1名组成的公司治理结构。经营层设经理，经理下设开发副总，财务副总和行政副总。公司下设规划开发部、招商销售部、报建组、策划部、财务部和人事行政部。截至2020年9月30日，借款人组织架构图如下所示：



5.1.2.4 公司治理结构

截至2020年9月30日，借款人的股东为天津市武清区汉沽港镇企业服务中心及李凤来。汉沽港经济园不设董事会不设监事会，设有一名执行董事、一名监事和经营管理机构，相应职责如下：

1) 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，股东依据《公司法》第三十八条行使职权；

2) 执行董事由股东会选举产生。执行董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。执行董事依据《公司法》第四十七条行使职权；

3) 监事由股东任命产生。监事任期每届三年，任期届满，可连选连任。监事依据《公司法》第五十四条行使职权；

4) 公司设经理一名，由执行董事聘任或者解聘，经理对执行董事负责，并依据《公司法》第五十条行使职权；

5) 董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务。

5.1.3 借款人所在行业分析

5.1.3.1 中国保障性住房发展分析

保障性住房是指政府根据国家政策以及法律法规的规定，为中低收入住房困难家庭提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、政策性租赁住房、限价房以及棚改房构成。从 2003 年起，全国局部开始出现房地产过热现象，其主要特征是房地产投资占当地固定资产投资的比例过高，房地产价格上涨过快，从而引发了真正需要住房的中低收入家庭无力购房等一系列问题。

保障性住房行业有一定的公益性，因此并非完全市场化。2007 年以来，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施，住房保障制度建设取得突破性进展，保障性住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善。“十二五”期间，我国计划新建保障性住房 3,600.00 万套，大约是过去十年建设规模的两倍；同时，每年还将改造农村危房 150.00 万户以上。到“十二五”期末，全国城镇保障性住房覆盖率已提高至 20.00% 以上，基本解决城镇低收入家庭住房困难问题。“十三五”规划继续要求提高住房保障水平，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，计划在“十三五”期间，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000.00 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

在一系列宏观政策扶持下，近几年中国保障房建设取得了优异的成绩。2016 年，全国计划新建棚户区改造住房 600.00 万套，全国各类棚户区改造全年开工 606.00 万套，顺利完成年度目标任务。2017 年，全国计划新开工棚户区改造 600.00 万套，全国各类棚户区改造开工 609.00 万套，顺利完成年度目标任务。2018 年，全国棚改实际开工 626.00 万套，总投资 1.74 万亿元。2019 年，全国棚改实际开工 316.00 万套，总投资 1.20 万亿元。

保障性住房作为重点民生工程之一，未来仍将是国家和社会的关注重点。加快建设保障性住房不仅对于改善民生、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义，同时政府对于保障性住房的建设支出也可以发挥房地产行业链的乘数效应，带动社会资金投入住房建设，从而促进相关产业发展；另一方面，在中低收入家庭的居住问题得到改善之后，居民的消费信心和能力也会增强，进而带动整体消费水平的提升。

5.1.3.2 天津市房地产市场、土地出让及保障性住房开发情况

近些年来，天津市委市政府全力推进区域开发建设，不断深化综合配套改革，加快功能区和基础设施建设。2017 年，受 GDP“挤水份”的影响，天津市建筑行业出现小幅下滑。全年建筑业增加值完成 747.23 亿元，下降 10.9%；总产值完成 4,262.35 亿元，下降 12.87%。房屋建筑施工面积 15,231.23 万平方米，下降 10.59%；房屋建筑竣工面积 3,218.42 万平方米，下降 6.13%。

天津市委市政府历来高度重视保障性安居工程建设。近年来，天津市政府制定并实施

了住房保障五年发展规划，出台了廉租房、经济租赁房、经济适用房和限价商品房四项政策，此后又出台了公共租赁住房政策，逐步建立起多层次广覆盖住房保障体系，对不同收入层次的居民实行分层保障。

党的十八大以来，按照习近平总书记 2013 年 5 月在天津考察时提出的“着力保障和改善民生”重要要求，天津市积极实施保障性安居工程建设。2013 年至 2018 年，天津市连续 6 年将住房保障列入全市 20 项民心工程，不断加大投入力度，扩大保障性住房建设规模，困难群众住房条件得到有效改善。2016 年，天津市开工建设棚户区改造安置房 5.00 万套、基本建成保障房 5.00 万套、新增租房补贴家庭 0.50 万户。2017 年，全市计划新开工棚户区改造安置房 3.00 万套，基本建成保障性住房 3.00 万套。截至 2017 年底，全市累计开工建设保障房 82.00 万套、发放租房补贴 13.40 万户，全市享受住房保障家庭占城镇非农业户籍家庭的 30.00%，高于国家 20.00%覆盖面的标准。2018 年，全市计划新开工棚户区改造安置房 2.00 万套，基本建成棚户区改造安置房 2.00 万套。截至 2018 年底，全市新开工棚户区改造安置房 21,878.00 套，基本建成棚户区改造安置房 20,278.00 套。2019 年，全市计划新开工棚户区改造安置房 2.58 万套，基本建成棚户区改造安置房 2.58 万套。

2017 年底，天津市阶段性完成了住房保证性工作任务。一是实现了多元筹集资金；加大政策支持力度，将棚改腾空地块政府收益返还各区，用于困难家庭补偿安置和项目资金平衡。对存在资金缺口的项目，采取“地块结合、封闭运作、打捆算账、以丰补欠”的方式，进行资金综合平衡。二是加快了征迁进度：出台《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》，指导各区展行房屋征拆程序，推动各区加大棚户区动迁力度，完成棚户区征拆 114.00 万平方米。三是调整三种补贴收入准入标准，将廉租住房实物配租补贴、廉租住房租房补贴、经济租赁房租房补贴收入准入条件分别从家庭上年人均月收入低于 960.00 元、1,380.00 元、2,640.00 元放宽到 1,050.00 元、1,490.00 元、2,850.00 元，进一步放宽了收入准入标准，确保了更多的住房困难家庭享受国家优惠政策。

未来，天津市将进一步加大住房保障工作力度，优化制度设计，扩大保障范围，将更多的土地、资金优先用于限价房建设。由此可见，天津市在促进商品房市场健康发展的同时，大力支持保障性安居工程，保障性住房市场将有更加广阔的发展空间。

5.1.4 主营业务情况及财务状况

5.1.4.1 借款人的主营业务情况

汉沽港经济园位于天津市武清开发区汉沽港镇。经营范围主要包括蔬菜、瓜果种植、信息咨询（不含中介），销售建筑材料、五金交电、纺织品、塑料制品等。由于合并范围内强港佳园的收入占比较高，故经济园主营业务体现为保障房的开发建设。

汉沽港镇位于天津市武清区，距离天津市区 30 公里。总面积 58.56 平方公里，下辖 15 个自然村，18 个行政村街，现有常住人口 33500 人，流动人口 1 万人。汉沽港镇现有企

业 195 家，从业人员 13900 人，经济实力位居武清区前列。通过产业发展带动新农村建设，进而带动地区城市化，最终实现农民非农化、农业产业化、地区城市化发展的目标，引导农民有序向城镇转移。汉沽港镇目前已具备建设小城镇的基础条件，建设示范小城镇，符合经济发展和城镇发展规律，可充分利用其地缘优势，以市区及武清区为依托，加快汉沽港镇城镇化步伐、构建城乡一体化发展新格局。

汉沽港示范小城镇项目分两期建设，一期项目港韵新苑小区，占地面积约 21.5 万平方米，总建筑面积约 28.7 万平方米，其中住宅楼 65 栋，共 2,640 套还迁房，港韵新苑小区已于 2016 年 6 月完成施工验收，港韵新苑小区中的 880 套还迁房，即汉沽港二期一标段被列入 2016 年棚户区改造开工任务；二期在建项目港福新苑，即汉沽港二期二标段被列入 2017 年棚户区改造开工任务，包含 27 栋住宅楼及 8 栋配建楼。

5.1.4.2 借款人财务状况

天津天授对汉沽港经济园 2017 年、2018 年、2019 年合并报表进行了审计并出具标准无保留意见的审计报告，审计报告编号分别为津天授审字[2019] W279 号、津天授审字[2020] W0 号；汉沽港经济园最近一期财务信息来自 2020 年三季度未经审计的财务报表。如无特殊说明，本节所载财务数据均为合并口径。

(1) 最近三年及一期财务报表

三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	835.66	1,441.77	2,790.43	9,877.74
应收票据	-	-	-	-
应收账款	229,130.82	229,130.82	246,580.82	170,134.53
预付款项	853.09	403.79	29,000.99	39,591.42
其它应收款	3,119.81	96.63	163.03	50,593.99
存货	120,528.65	120,328.36	76,618.24	78,076.33
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	354,468.02	351,401.37	355,153.51	348,274.01
非流动资产：				
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	6.13	8.41	11.87	15.24
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	6.13	8.41	0.00	15.24
资产总计	354,474.15	351,409.78	355,165.38	348,289.25
流动负债：				
短期借款	2,990.00	3,000.00	-	-
应付账款	2,243.70	3,436.58	5,267.24	4.95
预收款项		-	-	-
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	-2,542.04	-2,499.61	991.30	-5,377.56
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	21,284.07	7,054.08	42,046.48	12,240.04
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	23,975.74	10,991.05	48,305.02	6,867.43
非流动负债：				
长期借款	217,000.00	217,000.00	227,000.00	267,000.00
长期应付款	55,000.00	55,000.00	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	272,000.00	272,000.00	227,000.00	267,000.00
负债合计	295,975.74	282,991.05	275,305.02	273,867.43
所有者权益：				
实收资本	50.00	50.00	50.00	50.00
资本公积	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00

盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-1,550.97	7,410.46	17,743.66	12,859.38
少数股东权益	5,999.38	6,958.26	8,066.70	7,512.44
所有者权益合计	58,498.41	68,418.73	79,860.36	74,421.82
负债和所有者权益总计	354,474.15	351,409.78	355,165.38	348,289.25

三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	-	-	80,816.73	75,600.97
减：营业成本	-	-	59,585.31	55,739.79
营业税金及附加	-	-	4,566.24	4,271.55
销售费用	-	-	-	-
管理费用	798.81	785.83	928.47	162.57
财务费用	9,121.51	10,655.80	8,451.14	10,928.71
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,920.31	-11,441.63	7,285.57	4,498.36
加：营业外收入	-	-	0.52	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,920.31	-11,441.63	7,286.09	4,498.36
减：所得税费用	-	-	1,847.55	1,139.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,920.31	-11,441.63	4,884.27	3,358.88
归属母公司所有者的净利润	-8,961.43	-10,333.19	5,438.54	3,017.04
减：少数股东损益	-958.88	-1,108.44	554.27	341.84
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-	-	4,884.27	3,017.04

三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
----	-----------	--------	--------	--------

一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	17,450.00	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,634.91	74,283.31	96,465.59	50,026.24
经营活动现金流入小计	20,634.91	91,733.31	96,465.59	50,026.24
购买商品、接收劳务支付的现金	2,048.86	49,521.69	16,265.39	61,109.99
支付给职工以及为职工支付的现金	29.17	61.07	4.58	2.65
支付的各项税费	-	59.49	1,941.59	1,026.51
支付其他与经营活动有关的现金	9,949.84	23,945.76	27,254.52	20,739.56
经营活动现金流出小计	12,027.87	73,588.01	45,466.07	82,878.72
经营活动产生的现金流量净额	8,607.04	18,145.30	50,999.52	-32,852.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	220,000.00	3,000.00	-	52,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	0.00

筹资活动现金流入小计	220,000.00	3,000.00	-	52,400.00
偿还债务所支付的现金	220,000.00	10,000.00	40,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	9,203.15	12,493.96	18,086.83	14,038.21
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	229,213.15	22,493.96	58,086.83	14,038.21
筹资活动产生的现金流量净额	-9,213.15	-19,493.96	-58,086.83	38,361.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-606.11	-1,348.66	-7,087.31	5,509.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,441.77	2,790.43	9,877.74	4,368.42
六、期末现金及现金等价物余额	835.66	1,441.77	2,790.43	9,877.74

(2) 财务分析

<1>资产状况分析

近三年及一期末，汉沽港经济园总资产规模分别为 348,289.25 万元、355,165.38 万元、351,409.78 万元和 354,474.15 万元，整体呈稳定趋势。报告期内，公司总资产主要由应收账款、预付账款、存货构成。

应收账款主要系汉沽港示范镇一期自 2016 年开始销售所产生的应收购房款。

近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 170,134.53 万元、246,580.82 万元、229,130.82 万元和 229,130.82 万元，在总资产中占比分别为 48.85%、69.43%、65.20%和 64.64%，2018 年增长显著，主要是随着一期示范小城镇项目的竣工，示范小城镇项目陆续进行销售安置，公司保障房销售收入增长幅度较大，但公司与补偿款支付方及代理安置机构销售款结算时间相对较慢，回款到账时间存在一定的滞后性。

预付账款主要为预付天津市武清区建筑工程总公司的工程款。近三年及一期末公司预付款项余额分别为 39,591.42 万元、29,000.99 万元、403.79 万元和 853.09 万元，主要是示范小城镇项目建设周期较长，报告期处于项目重点开发期间，投入资金量较大所致。

存货主要由开发成本和开发产品构成。近三年及一期末公司存货余额分别为 78,076.33 万元、76,618.24 万元、120,328.36 万元和 120,528.65 万元，在总资产中占比分别为 22.42%、21.57%、34.24%和 34.00%，占总资产比重较大。公司存货主要包括示范小城镇项目一期及二期的建设开发成本及已完工安置房，报告期为项目重点开发期，上述项目未结转的建设开发成本及已完工安置房逐年增加。

<2>负债状况分析

近三年及一期末汉沽港经济园总负债规模分别为 273,867.43 万元、275,305.02 万元、

282,991.05 万元和 295,975.74 万元，呈逐年增加趋势，主要是随着业务增长，公司融资需求增加。近三年内长期借款、其他应付款增加较多。

其中长期借款全部为汉沽港经济园子公司强港佳园的借款，具体明细如下：

借款单位	贷款单位	借款余额 (万元)	贷款期限
天津市强港佳园投资发展有限公司	中国农业银行股份有限公司天津分行	108,310.00	2016.6.23-2024.6.14
天津市强港佳园投资发展有限公司	中国农业发展银行天津市分行	58,865.00	2016.6.23-2024.6.14
天津市强港佳园投资发展有限公司	天津农商银行	49,825.00	2016.6.23-2024.6.14
天津市强港佳园投资发展有限公司	中国光大银行股份有限公司天津分行	0	2016.6.23-2024.6.14
	合计	217,000.00	

以上为强港佳园全部的借款明细，该款项用于整个示范镇项目建设，该款项已经全部用于支付拆迁安置费用及港韵新苑的建安费用。

其他应付款主要由未催收结算的往来款构成。近三年及一期末公司其他应付款余额分别为 12,240.04 万元、42,046.48 万元、7,054.08 和 21,284.07 万元，呈逐年增加趋势。公司其他应付款主要包括与汉沽港镇政府之间的往来款，账龄基本在 1-2 年之内。

<3>收入情况分析

近三年及一期主营业务收入分别为 75,600.97 万元、80,816.73 万元、0.00 万元和 0.00 万元，均来自于保障房销售收入。2019 年及 2020 年 3 季度公司实现营业收入 0.00 万元，主要系示范镇二期未达到销售状态，且未实现安置所致。

<4>偿债能力分析

汉沽港经济园 2017-2019 年及 2020 年 9 月末偿债能力指标

项目	2020 年 9 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	14.78	31.97	7.35	50.71
速动比率	9.76	21.02	5.77	39.34
资产负债率	83.50%	80.53%	77.51%	78.63%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=总负债/总资产*100%；

偿债能力指标方面，近三年及一期末的资产负债率分别为 78.63%、77.51%、80.53%和 83.50%，呈现逐年增加趋势。2019 年较 2018 年增加 3.89%，主要系公司获得汉沽港镇政府拨付的地方政府专项债券 5.50 亿元所致。公司近三年及一期末的流动比率分别为 50.71、7.35、31.97 和 14.78，速动比率分别为 39.34、5.77、21.02 和 9.76。2018 年流动比率、速

动比率较小主要系当期流动负债相对较高所致。公司短期偿债能力较强。

<5>现金流分析

经营活动现金流方面，近三年及一期汉沽港经济园经营活动现金净流量分别为-32,852.47万元、50,999.52万元、18,145.30万元和8,607.04万元。2017年度汉沽港经济园经营活动现金流为净流出，自2018年开始经营活动现金流量转正。随着公司安置房建设和配套设施建设的推进，公司拆迁安置相关支出和工程建设支出持续增加，公司相关经营活动现金流出规模较大，相关收入回款具有一定的滞后性，公司销售商品、提供劳务收到的现金规模较小。

投资活动方面，近三年及一期公司投资活动现金净流量均为0.00万元，主要系公司报告期内对外投资较少。

筹资活动方面，近三年及一期公司筹资活动现金净流量分别为38,361.79万元、-58,086.83万元、-19,493.96万元和-9,213.15万元，近三年随着项目逐步推进，公司项目建设资金需求较大，持续进行债务融资，公司筹资活动现金流出主要为公司对前期借款及利息的偿付。

5.1.5 借款人主要债务情况、授信使用情况及对外担保情况

5.1.5.1 对外借款情况

截至2020年9月末，汉沽港经济园对外借款余额为21.999亿元。具体情况如下：

截至2020年9月末汉沽港经济园对外借款情况

单位：万元

序号	贷款银行	合同金额	账面余额	贷款期限
1	中国农业银行股份有限公司天津分行	90,000.00	108,310.00	2016.6.23-2024.6.14
2	中国农业发展银行天津市分行	77,000.00	58,865.00	2016.6.23-2024.6.14
3	天津农商银行	60,000.00	49,825.00	2016.6.23-2024.6.14
4	中国光大银行股份有限公司天津分行	40,000.00	0	2016.6.23-2024.6.14
5	天津武清村镇银行	3,000.00	2,990.00	2020.1.21-2022.1.20
	合计	270,000.00	219,990.00	

5.1.5.2 授信使用情况

截至2020年9月末，汉沽港经济园共计获得授信总额度为人民币27.00亿元，剩余授

信额度为 0.00 亿元。

截至 2020 年 9 月末汉沽港经济园授信使用情况

单位：万元

机构名称	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
中国农业银行股份有限公司天津分行	90,000.00	90,000.00	-
中国农业发展银行天津市分行	77,000.00	77,000.00	-
天津农商银行	60,000.00	60,000.00	-
中国光大银行股份有限公司天津分行	40,000.00	40,000.00	-
天津武清村镇银行	3,000.00	3,000.00	-
合计	270,000.00	270,000.00	-

5.1.5.3 对外担保情况

截至 2020 年 9 月 30 日，汉沽港经济园不存在对外担保情况。

5.1.5.4 受限资产情况

截至 2020 年 9 月 30 日，汉沽港经济园不存在受限资产情况。

5.1.6 借款人资本市场公开融资情况及资信情况

截至 2020 年 9 月末，汉沽港经济园尚未在资本市场公开融资且未进行主体评级。通过以下途径查询，汉沽港经济园资信情况良好，不存在被列入失信被执行人名单、不存在环境保护领域失信记录、不存在列入重大税收违法案件当事人的情况：

(1) 汉沽港经济园《企业信用报告》(2021 年 1 月)，不良和违约负债余额为 0.0 万元；根据被执行人信息系统 (<http://zhixing.court.gov.cn/search>)、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统 (<http://shixin.court.gov.cn/>) 对汉沽港经济园的查询结果为 0 条。汉沽港经济园资信情况良好，不存在被列入失信被执行人名单。

(2) 根据中国环境保护网站 (http://www.hjbhw.com/tousu/look_leave.aspx)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 查询结果为 0 条。汉沽港经济园不存在环境保护领域失信记录。

(3) 根据税务机关门户网站 (<http://wzcx.tjsat.gov.cn/>)，“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)，国家企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 查询结果为 0 条。汉沽港经济园不属于重大税收违法案件当事人。

5.2 管理人情况

注册名称：华融证券股份有限公司

法定代表人：张海文

成立日期：2007年09月07日

注册资本：584,070.2569万元

统一社会信用代码：91110000710935011N

注册地址：北京市西城区金融大街8号

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营业务、证券资产管理；融资融券；代销金融产品业务；证券投资基金销售业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5.2.1 管理人的经营情况和资信水平

5.2.1.1 经营情况

华融证券股份有限公司是经中国证监会批准，由中国华融资产管理股份有限公司作为主发起人设立的全国性综合证券公司。2007年9月在北京正式挂牌成立。目前，公司注册资本58.41亿元，总部设在北京，下设16家分公司、65家营业部，旗下拥有华融期货有限责任公司、华融瑞泽投资管理有限公司，在雄安注册首家公募基金子公司。华融证券紧紧依托中国华融在资产管理、银行、信托和金融租赁等方面的综合优势，可为客户提供证券经纪、融资融券、证券承销与保荐、与证券交易及证券投资活动有关的财务顾问、证券投资咨询、证券自营、证券资产管理、投资顾问等综合化的财富管理服务。华融证券业务范围涵盖了证券公司所有传统业务。公司业务收入和利润主要来自财富管理、投资银行、自营、资产管理、新三板及公募基金业务。

5.2.1.2 管理人主要经营数据行业排名情况

根据中国证券业协会公布的数据，华融证券2016年、2017年及2018年相关业务指标排名情况如下表所示：

单位：名

项目	2018年	2017年	2016年
净资产	37	32	42
净资本	29	25	28
营业收入	44	18	20

项目	2018年	2017年	2016年
净利润	95	18	19
代理买卖证券业务净收入	33	27	41
资产管理业务净收入	18	5	9
财务顾问业务净收入	25	8	10

数据来源：中国证券业协会

2016年及2017年，华融证券主要业务指标如净资产、营业收入、净利润等在行业内排名稳中有升，已处于行业中上水平；部分指标如资产管理业务净收入、财务顾问业务净收入等处于行业前列。2018年受行业政策及公司内部结构调整导致部分指标有所下滑，但上述情况不足以影响公司正常经营。

5.2.1.3 资信水平

根据查询中国执行信息公开网，华融证券无失信和被执行记录。

5.2.2 管理人的客户资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制措施等

5.2.2.1 客户资产管理业务资质

2009年华融证券因获批自营业务与资产管理业务资格换发企业法人营业执照。华融证券持有经中国证券监督管理委员会核发的流水号000000029396的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，经审核，批准经营客户资产管理业务。华融证券可以依法开展集合资产管理业务、定向资产管理业务等客户资产管理业务。

5.2.2.2 业务开展情况

截至2017年末，公司资产管理总规模2,726.21亿元，较2016年底新增募集资金规模317.72亿元，产品总数298只，新增集合产品39只。在中国证券投资基金业协会公布的2017年排名中，资产管理总规模第13名（全国共计96家参与排名），主动管理资产月均规模行业排名第5名，集合计划管理规模第4名。华融证券拥有分级固利、质押宝、安康、兴盛、稳健成长、优智等多个系列集合资管计划，涵盖了包括非标、定增、场内场外股票质押、新三板、股票、债券等全品种投资范围。在证券时报2016年中国优秀财富管理机构评选中，华融质押宝系列获得“十大创新资管/基金产品”在新浪财经首届波特菲勒奖评选中，获得“2016最具创新性证券资管公司”。

2018年以来，面对风险集中爆发、监管政策趋严、市场环境恶化的现状，资管条线主动适应监管新态势，深入开展“调整规范提质”和“风险处置”工作。截至2018年底，公司资产管理总规模2,125.11亿元，产品总数272只，新增集合产品2只，开放期持续营销产品

137只。在中国证券投资基金业协会公布的2018年私募资产管理月均规模排名第16名。

截至2019年末，华融证券除管理集合资产管理计划、定向资产管理计划等外，已成功发行、管理的企业资产证券化产品包括“华融证券-中电投融和租赁资产支持专项计划”、“华融证券-融侨集团购房尾款资产支持专项计划”以及“前海桂金2018年度第一期资产支持专项计划”。

5.2.2.3 管理制度、业务流程和风险控制措施

为规范华融证券资产证券化业务开展，维护投资者的合法权益，明确有关业务要求及行为准则，目前华融证券制定了《华融证券股份有限公司资产证券化业务风险管理细则（试行）》《华融证券股份有限公司资产证券化业务管理办法（试行）》《华融证券股份有限公司投资银行资产证券化业务工作底稿管理办法（试行）》《华融证券股份有限公司投资银行业务立项与定价配售委员会工作规则（2018年版）》《华融证券股份有限公司资产证券化业务立项审核管理细则（试行）》《华融证券股份有限公司企业资产证券化业务尽职调查工作细则（2018年版）》《华融证券企业资产证券化业务存续期管理办法（试行）（2018年版）》《华融证券股份有限公司投资银行业务内核工作规则（2019年版）》等制度，建立了完善的内部控制程序。

华融证券设立投行立项与定价配售委员会、内核委员会等，负责资产证券化业务审批过程重大事项的决策。职能部门中，质量控制部负责对资产证券化项目是否符合立项、内核等标准和条件，项目组拟提交、报送、出具或披露的材料和文件是否符合法律法规的有关规定、自律规则的相关要求，业务人员是否勤勉尽责履行尽职调查义务等进行核查和判断；内核部负责对申请内核的投行项目就其尽职调查等执业过程和质量控制等内部控制过程中发现的风险和问题开展内核，对审议项目存在的问题和风险，提出书面反馈意见，并对内核意见的答复、落实情况进行审核，确保内核意见在项目材料和文件对外提交、报送、出具或披露前得到落实，对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责；合规审查部负责对资产证券化业务的内部控制、资产证券化业务经营管理及运作的合法合规性进行全面的事前审查、事中控制和事后检查，定期或不定期对业务开展情况进行合规检查。此外，针对资产证券化业务和公司其他业务之间可能出现的利益冲突，华融证券还采取了信息隔离墙、关联交易管理等控制措施。

5.2.3 管理人最近一年未因重大违法违规行为受到行政处罚。

华融证券最近一年无因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.3 托管银行情况

5.3.1 基本资料

注册名称：南京银行股份有限公司

法定代表人：胡昇荣

成立日期：1996年2月6日

统一社会信用代码：913201002496827567

办公地址：南京市玄武区中山路288号

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5.3.2 托管业务资质

南京银行于2014年4月获得证监会和银监会联合批复的证券投资基金托管业务资格，随后于12月获得保监会和银监会联合批复的保险资金托管业务资格。取得资格后，南京银行可以开展包括公募基金、银行理财、基金公司专户及专项产品、证券公司资产管理计划、信托计划、保险资金托管、私募基金等各类型的资产托管业务。在较短的时间内，该行充分发挥自身金融市场、投资银行等业务的联动优势和基金公司、资产管理等牌照齐全的优势，托管产品种类不断丰富，客户满意度较高。2014年10月，该行托管的首支公募基金——中融货币市场基金成功发行，首发规模223亿元，在新获批托管资格的商业银行中，托管规模最大。截至2019年三季度末，南京银行资产托管时点规模达到16,945亿元人民币，资产托管产品组合3,425只，合作客户563家。

综上所述，南京银行具备担任专项计划托管人的主体资格。

5.3.3 经营情况及资信水平

南京银行（以下简称“该行”）成立于1996年2月，是最早成立的城市商业银行之一，成立时注册资本为3.5亿元，2007年A股发行上市，经数次增资扩股后，截至2020年第一季度末，注册资本为84.82亿元。目前下设泰州、上海、无锡、北京、南通、杭州、扬州、苏州、常州、盐城、南京、镇江、宿迁、连云港等17家分行。该行是首批进入全国银行间债券市场的城市商业银行之一，现为中国国债协会常务理事会员单位，拥有公

开市场一级交易商资格，是中国货币市场基准利率 shibor 首批十六家报价行之一。该行具备短期融资券承销资格和柜台记账式国债交易业务资格，是记账式国债甲类承销团成员和政策性金融债承销团成员。

截至 2020 年一季度末，南京银行资产总额 14,821.19 亿元，负债总额 13,900.46 亿元，存款总额 9,411.76 亿元，贷款总额 6,296.41 亿元，不良贷款比率为 0.89%，实现净利润 37.51 亿元，拨备覆盖率达到 422.62%，资本充足率 12.72%。各项指标均符合监管要求。历经二十年发展，南京银行已发展成为公司治理良好、风险体制健全、运作机制灵活、资源整合有力、经营业绩显著、实力稳步提升的区域性商业银行。在英国《银行家》杂志 2019 年度评选中，该行在全球 1000 家大银行排行榜中排名第 129 位。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2019 年 12 月 23 日出具的信用评级报告（信评委函字【2019】2213D 号），中诚信国际信用评级有限责任公司确定南京银行股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

5.3.4 托管业务管理制度、风险控制制度

（1）南京银行托管业务组织架构和人员配置情况

南京银行于 2013 年 10 月 28 日成立了独立的一级部门——资产托管部，与金融同业部、资金营运中心、资产管理部同属金融市场板块。部门下设业务运营部、业务一部、业务二部、内控稽核部、研究开发部和综合管理部六个内设部门。

南京银行抽调了各相关部门的业务骨干参与筹备工作，并从外部引进具有托管业务经验的人员配置在估值核算和投资监督等关键岗位。目前，资产托管部所有人员均已获得基金从业资格，其中核算、监督等核心业务岗位人员具有 2 年以上托管从业经验，符合法规相关要求。与此同时，该行积极组织托管业务人员参加操作系统培训、业务应用培训、会计核算培训等，培养了一批熟悉基金托管业务的专业人员，为开展证券投资基金托管业务打下了良好的基础。目前，南京银行资产托管部共有 53 人。

（2）系统建设和配置情况

南京银行托管业务系统综合了“赢时胜系统”和致宇信息技术公司“鑫托管系统”两家优势，形成南京银行托管业务综合系统，该系统在合规性、稳定性和效率方面达到了较好的平衡，具有系统集中、数据集中、分散操作、易于维护等功能，同时通过对业务主机实行双机热备、单独管理，能够确保做到基金托管业务数据的安全备份，具有高度自动化和良好的安全性、稳定性、开放性和可扩展性。

南京银行托管业务综合系统的主体架构仍沿用“赢时胜系统”，即包括会计核算与估值、资金清算、投资监督、信息披露四个子系统；其次，通过“鑫托管系统”全面优化系统组件，先后开发了智能电子传真平台、指令支付处理平台、托管项目管理系统和托管电

子直联系统，将后台运营过程中的“瓶颈”和“痛点”一一解决。

(3) 风险管理和内控措施

南京银行严格按照监管要求，制定了相应的风险管理制度和内部控制措施。目前，已制订了包括托管业务管理办法、操作规程、账户开立、资金清算、会计核算、投资监督、内控稽核、信息披露、信息系统保密和档案等各项制度，为托管业务建立了较为完备的风险防控机制。一是防范法律和道德风险。制定和完善内部规章制度、强化人员的法规培训、工作区域电子门禁制度、核心作业区隔离制度、监听及监视制度、人员保密制度等，最大限度保障基金托管业务的封闭性、保密性及安全性。二是防范操作风险。制定用户权限管理制度、操作双人复核制度、制定印章使用管理制度、资料修改管理制度等。三是防范系统风险。托管系统采用软件加密方式、对托管系统的生产数据及外部行情数据和商用信息建立备份制度、建立应急制度和预案，定期进行故障排除、灾难恢复等应急演练，确保系统可靠、稳定、安全运行。在内控建设上，由该行资产托管部下设的内控稽核部专门履行规范化管理职责。

5.4 信托受托人情况

注册名称：光大兴陇信托有限责任公司

法定代表人：闫桂军

成立日期：2002年8月5日

注册资本：641819.05万人民币

注册号：916200002243334029

公司类型：有限责任公司

住所：甘肃省兰州市城关区东岗西路555号

经营范围：本外币业务:资金信托;动产信托;不动产信托;有价证券信托;其他财产和财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务;受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务;办理居间、咨询、资信调查等业务;代保管及保管箱业务;以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产;以固有财产为他人提供担保;从事同业拆借;法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。(以中国银行业监督管理委员会批准文件为准)

5.4.1 历史沿革

光大兴陇信托有限责任公司（以下简称“光大兴陇”）是在原甘肃省信托有限责任公司（简称“原甘肃信托”）基础上重组后成立的。原甘肃信托是1980年2月经甘肃省人民政府批准成立、1981年6月经中国人民银行和财政部批准续办的甘肃省第一家具有金融业务资格的省属金融机构。1991年、1996年两次经中国人民银行批准进行重新登记，1996年更名为“甘肃省信托投资公司”。2002年4月，经中国人民银行批准由原甘肃省信托投资公司、天水市信托投资公司和白银市信托投资公司合并重组，组建成立“甘肃省信托投资有限责任公司”，注册资本金为45,143万元。2009年2月经中国银行业监督管理委员会批准，公司名称变更为“甘肃省信托有限责任公司”，注册资本金变更为31,819.05万元。2010年5月，经中国银行业监督管理委员会批准，公司注册资本金变更为101,819.05万元。2014年5月，经中国银行业监督管理委员会批准，甘肃省国有资产投资集团有限公司将其持有的51%股权转让至中国光大(集团)总公司。2014年7月1日，经中国银监会甘肃监管局核准，公司名称变更为“光大兴陇信托有限责任公司”。2015年12月28日，经中国银监会甘肃监管局批准，公司采取原股东等比例一次性增资方式，将公司注册资本金从101,819.05万元增加至341,819.05万元，并于2016年2月26日在甘肃省工商行政管理局完成了工商变更登记法律手续。2018年9月，经公司股东会审议通过、中国银监会甘肃监管局批准，白银市财政局将其持有的我司1.02%股权无偿划转至甘肃金融控股集团有限公司。2018年12月28

日，经中国银保监会甘肃监管局批准，公司将注册资本金增加至 641,819.05 万元。

5.4.2 信托受托人经营情况

光大兴陇发展战略的总体框架是：以“光大兴陇，助力社会更美好”为愿景，以“全方位领先，成为以高端财富管理和企业综合金融服务为特色的中国一流信托公司”为十年战略目标，以“发展中转型，成为全方位布局、规模领先的信托公司”为五年战略目标，围绕业务组合、组织架构、支撑体系、优化生态为四大战略发展主线，推行十大战略举措落地。

光大兴陇经营业务主要内容包括自营资产业务和信托业务。信托业务主要是信托贷款和股权信托；自营资产主要为货币资金和交易性金融资产。2017-2019 年度，光大兴陇营业收入分别为 11.36 亿元、21.29 亿元和 41.85 亿元；净利润分别为 5.27 亿元、11.17 亿元和 20.78 亿元。截至 2019 年末，信托资产总规模 7,506.17 亿元。

截至 2019 年末，信托资产运用与分布情况如下所示：（单位：万元，%）

资产运用	金额	占比	资产分布	金额	占比
货币资产	1,212,106.20	1.61	基础产业	21,330,884.76	28.42
贷款	35,744,411.77	47.63	房地产	8,989,955.31	11.97
交易性金融资产	10,279,425.36	13.69	证券市场	7,202,954.74	9.60
可供出售金融资产	6,379,778.82	8.50	实业	24,022,994.37	32.00
持有至到期投资	78,256.18	0.10	金融机构	4,688,754.66	6.25
长期股权投资	6,943,988.75	9.25	其他	8,826,156.82	11.76
其他	14,423,733.58	19.22			
信托资产总计	75,061,700.66	100.00	信托资产总计	75,061,700.66	100.00

截至 2019 年末，自营资产运用与分布表如下所示：（单位：万元，%）

资产运用	金额	占比	资产分布	金额	占比
货币资产	775,968.41	55.61	基础产业	-	-
贷款及应收款	20,792.95	1.49	房地产	-	-
交易性金融资产	507,833.28	36.39	证券市场	11,584.98	0.83
使用权资产	50,978.60	3.65	实业	8,857.97	0.63
固定资产	4,061.51	0.29	金融机构	396,787.27	15.79
投资性房地产	3,538.90	0.25	其他	966,947.10	69.29
其他	32,314.69	2.32			
资产总计	1,395,488.34	100.00	资产总计	1,395,488.34	100.00

5.4.3 信托受托人的风险管理情况

5.4.3.1 风险管理概况

光大兴陇根据自身条件和外部环境，围绕发展，确定风险偏好、风险容忍度，具体选择风险规避（停止、退出）、风险转移（转移第三方）、风险对冲（多个风险承担技术抵消部分风险）、风险分散（增加风险承担者或风险对象）、风险控制（控制风险发生动因、环境、条件等）、风险承担（主动接受）等适合的风险管理策略。各相关部门须有效执行

具体的风险管理策略，在合作方式、交易结构设计、担保方式选择、合同条款设定、资产管理、制度规范、条件落实、过程监控、人员和信息技术控制、洗钱风险管理等方面，在工作范围内尽职尽责。

5.4.3.2 风险状况

(1) 信用风险状况

信用风险主要指交易对手因履约意愿或履约能力发生变化导致信托财产或公司财产遭受损失的风险，主要表现为在贷款、资产回购、后续资金安排、担保、履约承诺等交易过程中，借款人、担保人、保管人等交易对手不履行承诺，不能或者不愿履行合约承诺而使信托财产和固有财产遭受损失。

光大兴陇严格履行受托人尽职管理职责，及时进行信息披露，最大限度保护受托人合法权益，公司总体信用风险可控。

(2) 市场风险状况

市场风险主要是指在开展资产管理业务过程中，投资于有公开市场价值的金融产品或者其他产品时，金融产品或者其他产品的价格发生波动导致资产遭受损失的可能性。同时，市场风险还具有很强的传导效应，市场风险很可能引发交易对手的信用风险。

光大兴陇坚持稳健运营的策略，密切关注宏观政策导向，充分深入调研，对有价值证券投资状况进行实时监测，控制总体证券投资规模和比例，设置限制性指标和止损限额，通过投资组合分散投资风险。公司信托资产投资、固有资产投资的市场风险情况正常。

(3) 操作风险状况

操作风险是指由不完善或有问题的内部程序、员工和信息科技系统，以及外部事件所造成损失的风险。公司持续对现有制度和流程进行梳理，建立健全相关制度，并对所开展的业务工作进行操作流程优化的同时，注重提高员工素质和责任心的培养，避免人为主观因素引发操作风险。

(4) 其他风险状况

其他风险主要包括流动性风险、政策风险、合规风险和声誉风险等。流动性风险指金融机构虽然有清偿能力，但无法及时获得充足资金或无法以合理成本及时获得充足资金以应对资产增长或支付到期债务的风险。政策风险主要表现为宏观政策以及行业政策的变动对公司经营环境和发展所造成的影响。合规风险，是指公司因没有遵循法律、规则和准则可能遭受法律制裁、监管处罚、重大财务损失和声誉损失的风险。声誉风险是指由公司经营、管理及其他行为或外部事件导致利益相关方对公司做出负面评价的风险，影响公司正常经营。

5.4.3.3 风险管理

(1) 信用风险管理

光大兴陇严格履行受托人职责，积极面对复杂多变的外部形势带来的不利影响和潜在挑战，高度重视信用风险的防范和管理，加强信用风险防范的前瞻性、针对性和及时性，强化过程管理和风险预警处置。具体措施包括：一是公司严格落实监管政策和指导要求，持续推动制度建设，及时调整和优化各项业务政策，着力构建和完善信用风险管理体系；二是制定或修订信托业务系列指引，重点细化尽职调查工作要求，严格规范审查审批等全业务流程、部门职责和实施要求；三是建立和完善投后管理、风险监测分析等各项机制，及时防范和化解信用风险，并加强存量不良资产管理和处置。

（2）市场风险管理

针对市场风险，公司加强对宏观经济金融形势、调控政策以及行业周期性的研究，加大股票投资项目调研力度。谨慎选择项目，各项投资活动实施前均经过全面调查，对可能产生市场风险的各因素进行测算评估。对有价证券投资管理状况进行实时监测，增强对资本市场走向及证券投资产品走势的预判，优化证券投资业务策略，提高证券投资业务决策有效性和时效性。严格遵循组合投资、分散风险的原则，通过投资组合分散投资风险并提前做好防范措施。积极发挥业务系统在证券投资及风险管理方面的功能作用，提高证券估值效率和风险评估的科学性，强化预警平仓等风险防范措施。

（3）操作风险管理

公司加强内控制度和风险管理制度的落实，不断提升业务操作的规范化水平，有效管理各类操作风险。加强内控机制建设，建立系统化的公司制度体系，强化层级授权体系，明确各部门、岗位的职责和权限，使公司业务运行的每一个过程和环节均有章可循，各相关业务部门按照各自的职责在授权范围内独立运作，提高业务合规管理和风险管理质量。公司不断加强制度培训，提高员工的规范意识和责任意识。通过技术手段对操作权限和内容进行程序设定、制订应急预案等措施控制操作风险。根据监管规定对公司固有业务和信托业务进行严格的分离和岗位设置。

（4）其他风险管理

公司坚持稳健运营的基本原则，合理制定固有资产投资策略，审慎进行固有资产的投资，在固有资产配置上以流动性和安全性为首要原则，提高货币资金、金融产品投资等流动性资产的配置比例，在确保流动性及安全性的基础上取得了较好的经营成效。

公司通过加强对国家政策的分析和研究，准确把握政策变化趋势，根据监管政策和市场的变化，加强政策风险管理，适时调整发展战略和经营策略。

公司严格按照法律法规规定开展业务，注重与监管部门的沟通，确保公司经营活动符合国家政策和监管要求，从完善公司治理、加强合规组织机构、配套机制建设、培育良好合规文化等方面，构建有效的合规风险管理机制。

公司高度重视声誉风险管理，将公司声誉构建与公司发展战略、企业文化进行有机结合，对可能影响公司声誉的业务坚决予以回避，尽职管理受托资产并充分披露，积极维护公司良好的声誉和企业形象。

5.5 原始权益人情况

注册名称：交银施罗德资产管理有限公司

法定代表人：印皓

成立日期：2013年12月30日

注册资本：1,200,000,000.00元

统一社会信用代码：9131010908623961X3

注册地址：上海市虹口区广纪路738号2幢432室

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会批准的其他业务。

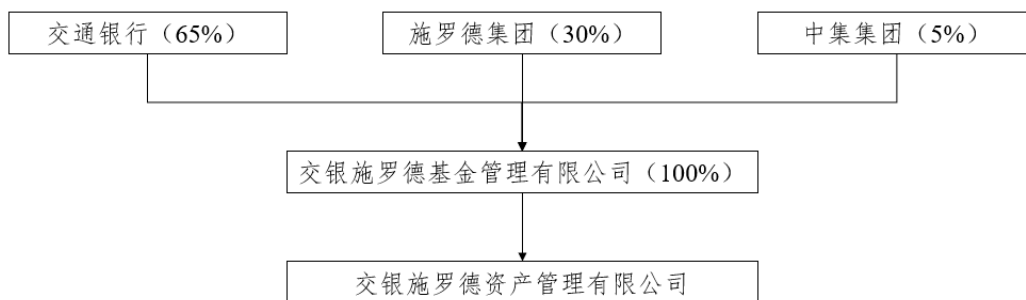
5.5.1 公司设立及存续状况

交银施罗德资产管理有限公司成立于2013年12月30日，是经中国证监会核准，由交银施罗德基金管理有限公司设立的全资子公司，经营特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。交银施罗德资管在申请设立登记时的注册资本为5,000.00万元。中国证监会于2014年1月2日批准交银施罗德可从事特定客户资产管理业务(证书编号：A048-01)，持有中国证监会颁发的《经营证券期货业务许可证》。

5.5.2 股权结构、组织架构及公司治理结构

5.5.2.1 股权结构

交银施罗德资产管理有限公司是交通银行集团旗下交银施罗德基金公司全资子公司。截至2019年末，公司股权结构如下：



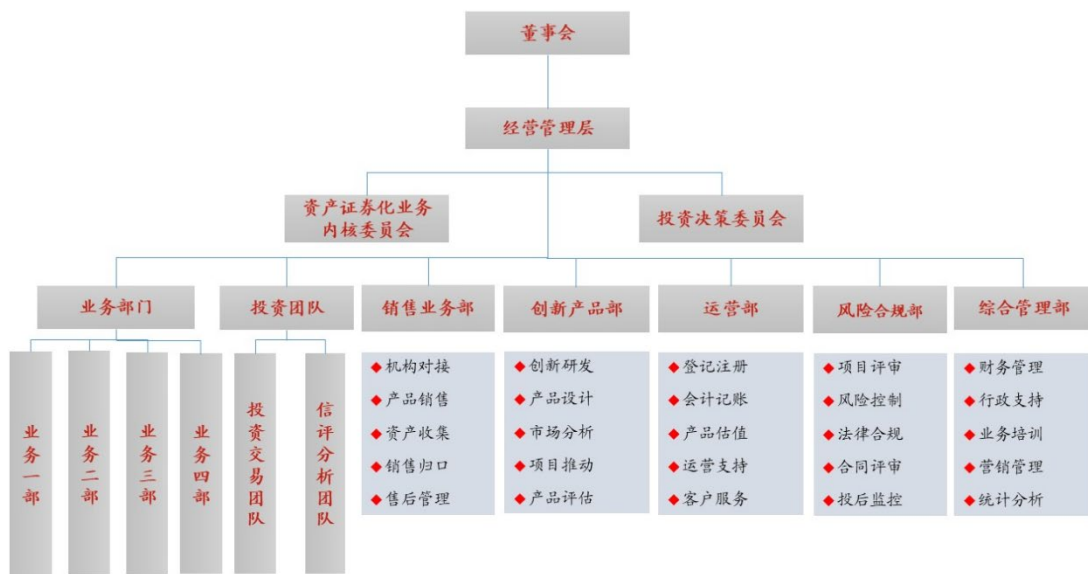
5.5.2.2 组织架构

交银施罗德资产管理有限公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司的治理结构严格界定了股东、董事会、监事的决策和监督权以及公司总经理的经营权，形成了各方各司其职，相互制衡的良好公司治理结构。

公司建立了投资决策委员会的投资决策机制，设置了包含四大业务部门、创新产品部、风险合规部、运营部、综合管理部的主题架构，建立了母公司信息技术部等部门的协同负责机制，共同组成了适合基金专项资产管理业务运作的风控严密、流程清晰、运营高效、服务周到的组织架构。

最近 1 年未因重大违法违规行为受到行政处罚，具有完善的合规、风控制度以及风险处置应对措施。

公司组织架构图如下所示：



5.5.2.3 公司治理结构

交银施罗德资产管理有限公司的治理架构如下：

(1) 股东

足额缴纳出资额并登记于公司股东名册者为公司股东。股东按其出资比例享有权利，承担义务。

<1>公司股东享有以下权利：

- 1) 按照出资比例分取红利和其他形式的利益分配；
- 2) 对公司的业务经营活动进行监督，提出建议或质询；
- 3) 依照中国法律及本章程的规定转让其所持有的全部或部分股权；
- 4) 公司终止或清算时，参加公司剩余财产的分配；
- 5) 有权查阅下列信息、资料，并取得下列信息或资料的复印件：

公司章程；

反映其持股情况的材料；

公司财务报告及公司年度报告；

股东决定、董事会会议决议、监事决定；

中国法律及本章程规定的公司股东有权查阅、复制的其他信息或资料。

6) 有权依据法定程序和本章程的规定查阅公司会计账簿；

7) 董事会的决议违反中国法律，侵犯股东合法权益的，或董事、监事、高级管理人员履行职务时违反中国法律或公司章程的规定，给公司造成损害的，股东有权按中国法律的规定，通过提起民事诉讼的方式要求停止违法行为及赔偿损失；

8) 中国法律及公司章程规定的其他权利。

交银施罗德基金管理有限公司作为公司唯一股东，行使下列职权：

1) 根据公司的经营宗旨和经营范围，决定将由董事会实施的经营方针和投资计划；

2) 任命和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

3) 任命和更换监事，决定有关监事的报酬事项；

4) 审议批准董事会的报告；

5) 审议批准监事的报告；

6) 审议批准公司的年度财务预算方案及经审计的决算方案；

7) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损的方案；

8) 审议批准提取公司的法定公积金和任意公积金；

9) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

10) 对股东转让公司股权作出决定；

11) 对公司经营范围之外的业务作出决定；

12) 审议批准公司与任何第三方订立合伙、合营协议；

13) 修改本章程；

14) 中国法律、本章程规定的其他职权。

<2>公司股东承担下列义务：

1) 按照中国法律、中国证监会规定和本章程履行股东义务；

2) 保守公司商业秘密；

3) 按时缴付其出资额，不得以任何方式虚假出资；

4) 在公司成立日后，不得抽逃或者变相抽逃其出资；

5) 不得要求公司为其或者其他机构、个人提供融资、担保及进行不正当关联交易；

6) 保持与公司在行政、财务、人事和资产上的相互独立，不得干预公司的运作和日常经营管理工作；

7) 不得以任何形式授意公司与股东进行违反现行法规规定的关联交易，防止公司从事任何不正当的关联交易；

8) 股东应当关注公司的经营运作情况及财务状况，不从事损害公司利益的行为，不得侵占公司财产，不得以任何形式占用或挪用公司的资金、资产及其他资源，股东不得要求

公司为其或者其他机构、个人提供融资、担保，公司也不得为股东及其关联人提供融资或者担保；

9) 股东应按法律法规和公司章程等的规定履行信息保密义务，不得利用公司的内部消息等非公开信息或者利用提供技术支持或者通过行使知情权等任何形式为自己或他人谋取利益，不得将非公开信息向第三方透露或用于任何其他用途或目的；

10) 股东应当了解特定客户资产管理行业的现状和特点，熟悉公司的制度安排及监管要求，尊重经理层人员及其他专业人员的人力资本价值，树立长期投资的理念，支持公司根据特定客户资产管理行业的特点建立股权激励等长效激励约束机制；

11) 当出现突发事件影响公司经营稳定时，股东应当按照有利于保护资产委托人利益的原则妥善处理有关事宜，并按照中国证监会的要求承担相应的责任；

12) 法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

为避免歧义，尽管有以上规定，但是交银施罗德基金可以依照有关法律、法规或中国证监会的相关规定或合同的约定，为交银施罗德资产的研究、风险控制、监察稽核、人力资源管理、信息技术和运营服务等方面提供支持和服务，以及履行其他监督职责。

(2) 董事会

依据交银施罗德资产管理有限公司的公司章程，公司设董事会，董事会对股东负责。董事会由三名董事组成，董事由股东任命。董事因触犯法律法规而不适宜继续担任董事的，由股东决定免除其董事职务。董事每届任期为三年，董事任期届满后，经股东决定可以连任。董事在任期内辞职导致董事会成员低于本章程规定的人数的，在股东任命的新股东就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一名。董事长由股东任命。

董事会行使下列职权：

向股东报告工作；

执行股东决定；

决定公司发展战略、年度经营计划和自有资金投资方案；

制订公司的年度预算方案、决算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

制订公司增加或者减少注册资本的方案；

制订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；

审议并批准公司基本管理制度和内部管理机构的设置方案；

审议并批准公司风险控制制度，制定并调整整体风险暴露及负债等风险控制指标；

审议并批准公司人事任免制度；

定期或不定期评估公司整体风险暴露和负债情况；

审议并批准公司管理受托资产的重大投资方案（由董事会审议批准的受托资产重大投

资方案的标准由董事会制定和不时调整)；

聘任或者解聘总经理；

根据总经理的提名或推荐，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项；

监督经理层人员履行职责情况及经营运作的合法合规情况；

负责对经理层人员的绩效考评、离任审计或审查，决定具体的奖惩措施；

审议并决定公司的重大关联交易；

审议公司审计事务，聘请或者更换会计师事务所；

法律、法规或公司章程规定的其他职责。

董事会在审议上述事项时，须经过半数以上董事同意方可生效。董事会应制定董事会议事规则，以确保董事会的工作效率和科学决策。

(3) 执行监事

依据交银施罗德资产管理有限公司的公司章程，公司设执行监事一名，由股东任命。执行监事每届任期三年，可连任。执行监事向股东负责，并依法行使下列职权：

检查公司的财务，必要时有权建议公司聘用或解聘会计师事务所；

对董事、高级管理人员履行职责时的情况进行监督；

组织实施对经理人员的离任审计工作；

法律、法规和本章程规定或股东授予的其他职权。

(4) 经理层人员

依据交银施罗德资产管理有限公司的公司章程，公司实行董事会领导下的总经理负责制，设总经理一人，可设副总经理若干人。总经理全面主持公司的日常经营管理工作，副总经理协助总经理工作。总经理每届任期三年。任期届满，连聘可以连任。担任总经理须符合《公司法》等法律法规及中国证监会的相关规定。

5.5.3 原始权益人主营业务情况及财务概况

5.5.3.1 主营业务情况

作为交通银行集团旗下的资产管理公司，交银施罗德资产管理有限公司在交通银行“两化一行”的财富管理战略中发挥重要的资产管理平台作用，并依托银行系股东优势和交银施罗德基金管理有限公司在资产管理行业形成的良好投资管理、专业理财服务经验，稳健经营，创新发展，努力打造成基金资管行业最佳投融资金融服务提供商之一。自2014年正式开业运营以来，交银施罗德资产管理有限公司发展势头迅猛，**2019年末，公司当期资产管理规模1,421.33亿元。**

5.5.3.2 财务概况

截至 2019 年末，交银施罗德资管资产总额为 165,536.87 万元，负债合计 7,597.13 万元，所有者权益总计 157,939.75 万元。

2019 年度，交银施罗德资管实现营业收入 29,915.59 万元，同比增长 7.06%，实现净利润 18,435.94 万元，同比减少 0.82%。总体看，交银施罗德资管经营情况良好。

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
当期管理规模	14,213,300.00	18,986,400.00	26,450,489.00
资产合计	165,536.87	156,793.77	136,108.13
负债合计	7,597.13	7,289.96	5,191.84
所有者权益总计	157,939.75	149,503.81	130,916.29
实收资本	120,000.00	120,000.00	95,000.00
营业收入	29,915.59	27,942.22	28,926.39
营业利润	23,841.08	23,483.91	23,901.09
利润总额	23,827.08	23,483.91	23,897.21
净利润	18,435.94	18,587.52	18,071.56

5.6 差额支付承诺人/保证人情况

本专项计划由天津市武清区国有资产经营投资公司作为信托贷款的本息偿付承担差额补足义务，并提供连带担保责任。差额支付承诺人/保证人基本情况如下：

5.6.1 基本信息

公司名称：天津市武清区国有资产经营投资公司²

统一社会信用代码：91120222104089476C

公司类型：全民所有制

注册地址：天津市武清区杨村雍阳东道12号

法定代表人：刘雪梅

注册资本：1,720,000.00万元人民币

成立日期：1994年06月21日

营业期限：长期

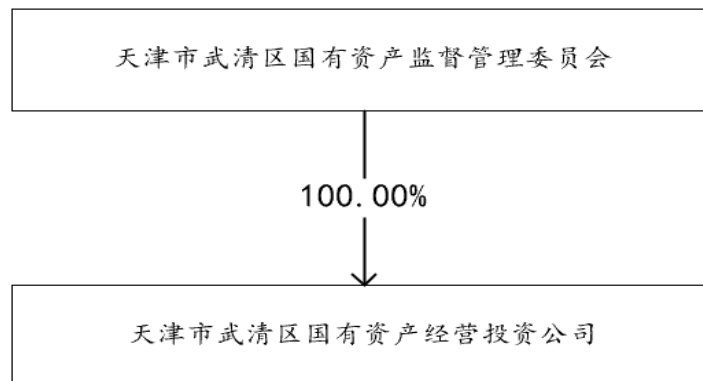
经营范围：国有资产投资调剂。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关：天津市武清区市场和质量监督管理局

登记日期：2014年09月16日

5.6.2 股权结构、组织架构及公司治理结构

5.6.2.1 股权结构

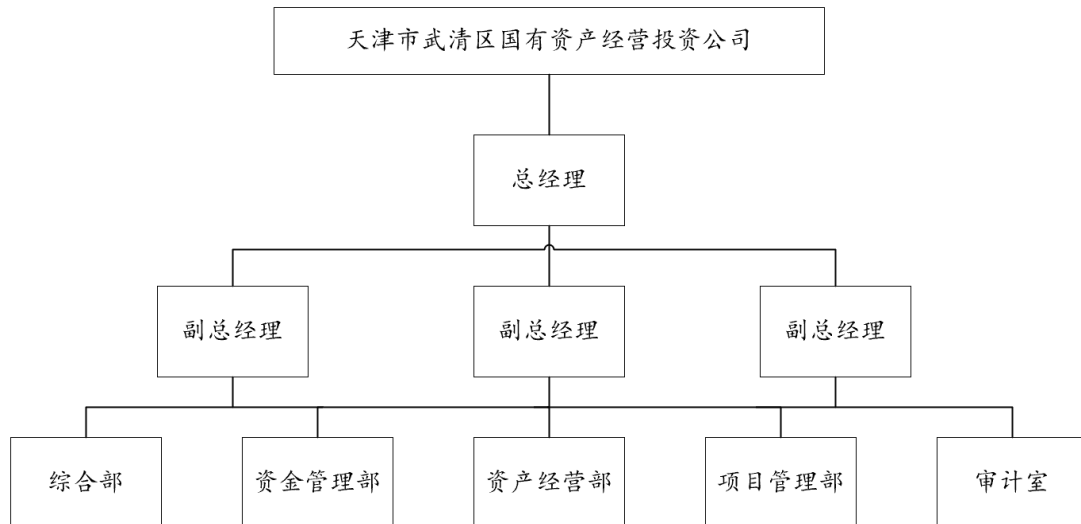


² 已于 2020 年 12 月 31 日完成工商变更，现更名为天津市武清区国有资产经营投资有限公司，企业类型为有限责任公司，法定代表人为张强，经营范围变更为一般项目：以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年9月30日，武清区国资委持有武清国投100.00%股份，不存在股权质押情况。

5.6.2.2 组织架构及公司治理结构

截至2020年9月30日，武清国投属于全民所有制企业。武清国投设总经理办公会，总经理办公会是武清国投的决策机构。总经理办公会由总经理、副总经理组成。武清国投设总经理1人，副总经理3人。



(1) 出资人

出资人行使下列职权：任免武清国投的法定代表人；批准武清国投的合并、分立、增减资本、出资转让、解散、破产和清算；批准发行债券；批准重大投资事项；批准武清国投的经营范围和经营方式的变更；任免武清国投的总经理等高级管理人员；对武清国投的资产实施监督管理；法律、法规规定的其他职权。

(2) 总经理办公会

总经理办公会行使下列职权：制定和修改武清国投的章程；决定内部机构的设置和基本管理制度；制定经营方针、发展规划、投资方案和年度经营计划、职工培训计划、留用资金分配和使用方案；制定年度财务预算方案和决算方案；制定利润分配方案和弥补亏损方案；拟定武清国投的合并、分立、增减资本、出资转让、解散、破产和清算的方案；批准对外担保事项；授权总经理签署武清国投的债券发行文件、重要合同及其他重要文件；其他重要事项。

(3) 主要职能部门简介

<1>综合部负责拟定年度、季度工作计划；起草综合性报告文件，制定各项管理制度、并监督实施；负责文书档案管理、后勤服务和其他行政性工作。

<2>资金管理部负责与财政、银行等部门协调，筹集建设资金；拟定资金使用管理办法和使用计划，统筹安排资金；负责资金的拨付，进行规范的会计核算，编制会计报表。

<3>资产经营部负责授权范围内资产的经营管理，确保资产安全完整；负责收缴国有资产经营收益；负责收缴国有资产转让、出售、出租等收入的收缴。

<4>项目管理部负责对贷款或政府投资项目的跟踪服务与监督管理；负责建设项目的调查和分析，对资产使用提出初步意见；根据区政府整体规划，做好建设项目的备选工作。

<5>审计室依据相关法规，独立行使审计监督权，在武清国投范围内开展审计工作；对财务管理相关工作进行审计，包括但不限于财务预算执行、财务决算工作、日常资金管理、专项资金使用、税务筹划等内容；检查武清国投内部控制制度的运行，包括制度设计、执行，完整性、合理性、有效性的评估等相关工作；年终各子公司经营目标审计；监督武清国投各项招标工作；高层管理人员离任审计；参与各项专项调查工作；总经理办公会指派的其他审计工作。

5.6.3 主要业务情况及财务情况

5.6.3.1 主营业务情况

武清国投成立于1994年06月21日。自成立以来，经过武清区国资委不断注入资产，现已拥有全资及控股子公司7家。武清国投核心业务主要包括基础设施建设、资产转让业务、示范镇建设和其他，武清国投的生产经营不涉及土地开发整理业务。截至2020年9月30日，担保主体武清国投主营业务收入为20.07亿元，较2019年全年有较大幅度下滑，但通过同期可比数据看仅有小幅度下滑。下滑的主要原因为由于疫情影响，武清国投更多的承担了疫情防护和疫情点建设等防疫工作，主营业务收入减少的主要原因为资产转让收入的减少，由于疫情原因目前仅3单新增业务，资产转让业务较去年全年数据减少41.05亿元。根据管理人电话沟通了解，担保人武清国投年末财务数据整体会有较大幅度的改善，主要是会在4季度新签署一些资产转让合同，此外，新合并的子公司也会带来较好的收入增长。

报告期内主营业务收入结构

单位：万元、%

业务板块	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	-	-	1,579.52	0.24	298,641.40	37.21	354,813.33	97.39
示范镇建设	-	-	-	-	-	-	-	-
资产转让业务	172,500.00	81.88	583,000.00	89.28	494,532.27	61.61	-	-
其他	38,166.84	18.12	68,433.46	10.48	9,476.26	1.18	9,507.17	2.61
合计	210,666.84	100.00	653,012.98	100.00	802,649.93	100.00	364,320.40	100.00

报告期内同期可比数据

单位：万元

	2020年1-9月	2019年1-9月	2018年1-9月	2017年1-9月
营业收入	210,666.84	229,174.37	224,507.98	127,772.34
营业成本	210,593.69	220,687.99	215,001.31	124,960.01
利润总额	9,098.81	9,643.22	9,533.93	6,211.75
净利润	8,065.13	9,005.27	9,533.67	6,211.39

数据来源：万德

(1) 基础设施建设

武清国投承担了武清区除武清开发区以外的基础设施建设。报告期内，武清国投基础设施建设业务收入分别为354,813.23万元、298,641.40万元、1,579.52万元、0.00万元，毛利率分别为15.45%、7.09%、10.37%、0.00%。武清国投该业务收入逐年递减且2019年大幅下降，主要系自43号文出台之后，区政府从监管政策及整体布局考虑，不再与武清国投签订政府回购协议，故武清国投业务模式不再存在政府回购模式，基础设施建设业务只包含代建管理费，但该部分业务毛利率基本稳定。报告期内资产转让收入稳步增长主要系自2018年开始保证人所承接的政府代建业务完工后由优创投进行受让，不再由政府进行回购所致。其他业务收入增长较大主要2019年武清国投划入了粮食集团、永安公墓经营性子公司，粮食购销、经营性公墓、市政园林绿化分别产生1.57亿元、1.73亿元、1.95亿元收入，导致其他业务板块收入猛增。基础设施建设业务包含基础设施代建业务收入和政府回购业务收入。

报告期内基础设施建设板块收入构成表

单位：万元

业务板块	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
基础设施代建业务	-	1,579.52	2,450.92	7,670.38
注入资产回购业务	-	-	296,190.48	347,142.86
合计	-	1,579.52	298,641.40	354,813.23

<1>基础设施代建业务

1) 基础设施代建业务模式

根据天津市武清区人民政府2008年4月1日下发的《关于授权天津市武清区国有资产经营投资公司代建区内基础设施建设工程的批复》（武清政函〔2008〕0526号），自2008年1月1日起，武清区的区内基础设施相关工程（包括区内示范工业园基础设施建设）由武清国投负责具体建设管理工作。武清国投是天津市武清区实施工程代建项目的唯一主体，目前由武清国投承建的基础设施项目包括武清区除武清开发区在内的所有道路管网、管廊及配套设施等。武清国投在武清区的基础设施建设行业具有垄断性。

根据2007年以来，天津市武清区人民政府与武清国投签订委托代建协议，武清国投负责武清区除武清开发区外几乎所有的基础设施项目的投资建设，建设完工后，由武清区人民政府负责回购。项目的资金来源主要为武清国投自有资金、银行借款以及企业债等直接债务融资工具。委托建设项目的回购金额由项目建设成本和代建管理费组成，新开工项目

由相关部门与武清国投签订基础设施工程建设项目代建管理协议，每一个项目均单独签订代建管理协议，协议均规定武清国投按照基础设施建设项目的实际总投资额收取7.00%的代建管理费。武清国投已与新开工项目相关部门签署一百余份代建管理协议。武清国投各年根据协议约定和当年各项目实际投资额向武清区人民政府申请相应款项拨款，武清区人民政府根据协议约定每年支付金额，上述委托代建项目所含项目均按照市场化运作，相关手续齐全，项目合法合规。

武清国投基础设施代建业务符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》(财预〔2012〕463号)等相关文件要求，符合国家其他各项法律法规的规定，业务模式及项目情况合法合规。

武清国投从天津市武清区政府获得项目的具体资料和信息后，组织专业机构进行调研、方案论证、进行规划方案的设计，作出项目工程估算等前期工作，并提交项目建议书；待武清区政府及相关政府部门批复后，武清国投进行项目可行性研究、初步设计、施工图设计、环保评估、国土等申报工作，取得施工许可证等开工所需相关证照。各项手续基本完备后，确定勘测、监理、施工、材料与设备供应商、造价审计等相关参建单位，武清国投对项目进行公开招标，通过对于应标施工单位所报价格、自身资质、综合实力和施工方案等综合打分评估，最终确定中标单位并签订施工合同，约定工程实施时间、目标质量等评判标准。在项目实施阶段，工程建设管理部门对整个项目的建设、进度、资金投入等进行管理，并聘请了专业的工程监理机构对于项目进行验收，保证项目达到既定要求。项目建设阶段主要依靠武清国投自有资金和借款建设，项目在规定时限内竣工后，武清国投向武清区政府及时送交竣工结算资料和竣工财务决算报表，在完成项目竣工验收后，武清区政府采用回购模式实现建设项目的转移。双方验收合格后，武清国投与武清区政府签署回购协议，由武清区政府向武清国投支付回购资金，武清国投向武清区政府移交相关资产。回购周期一般为10年。

2) 注入基础设施的回购业务

2010年11月30日，为支持武清国投业务发展，武清区政府与武清国投签订了《武清区基础设施项目政府采购协议》(以下简称“政府采购协议”)，采购了2010年初划拨注入和自身评估增资的武清国投的土地、房屋等基础设施。根据该协议，该采购协议包括原武清区政府对武清国投注资的土地57.30亿元中的49.95亿元(未包括在采购协议的7.35亿元包括新农村土地4.43亿元以留在资本公积中未转增注册资本的2.92亿元)，以武清国投的路网工程等基础设施。上述基础设施在资产负债表资产端计入“固定资产”，所有者权益端计入“实收资本”或“资本公积”由实物出资置换为货币出资。此外，武清国投的管理使得该部分资产实现了保值增值，故而确认为政府回购收入。

该协议采购标的为武清国投之前被注入的道路、土地等，这些资产在武清国投账面中原本记在“固定资产”，武清国投收到按照协议约定政府支付的回购款项后，借：银行存款，

贷：主营业务收入，同时结转成本，借：主营业务成本，贷：固定资产。回购款和标的物金额通过《武清区基础设施项目政府采购协议》进行约定，各年回购金额已经确定。

(2) 资产转让业务

武清国投及其子公司2018-2019年与天津优创投资有限公司签订了多项资产转让协议，将多处原计入固定资产或在建工程的项目出让。

2018年签署的资产转让协议明细

单位：万元

项目名称	出让方	成交金额	支付方式
国际企业社区等在建项目	天津赛得投资发展有限公司	-	根据项目完工进度约定具体条款
大良示范小城镇建设项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	175,884.00	一次性支付，全部项目采购金额为410,000.00万元
大黄堡示范小城镇建设项目拨款	天津市武清区国有资产经营投资公司	151,843.21	
下朱庄示范小城镇项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	48,056.02	
民政部养老示范区项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	34,216.77	
体育中心、文化中心等在建41处项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	-	根据项目完工进度约定具体条款
武清教育中心项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	88,758.88	一次性支付
煤改电、储备林、忠旺铁路项目	天津新家园投资有限公司	-	根据项目完工进度约定具体条款
合计		498,758.88	

2019年签署的资产转让协议明细

单位：万元

项目名称	出让方	成交金额	支付方式
文化公园项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	35,000.00	一次性支付
武清区前进道道路工程	天津市武清区国有资产经营投资公司	55,000.00	一次性支付
杨北路东段道路工程	天津市武清区国有资产经营投资公司	78,000.00	一次性支付
崔廊路、武宁路等34个资产项目	天津市武清区国有资产经营投资公司	415,000.00	一次性支付
合计		583,000.00	

(3) 示范镇建设业务

根据天津市发展和改革委员会文件津发改城镇【2012】198号《关于武清区梅厂示范小城镇农民安置用房建设项目建议书的批复》，明确本项目由武清国投子公司天津新家园投资有限公司作为投融资建设主体，项目合法合规。

武清国投示范镇建设业务为武清国投子公司新家园投资承担的天津市武清区梅厂示范镇的建设业务。根据武清国投与武清区人民政府签订的《武清区梅厂示范小城镇农民安置用房建设项目投资建设与回购协议书》，武清国投自2012年开始确认梅厂示范镇的收入，2012-2014年，武清国投取得的示范镇建设业务收入为41.05亿元、27.56亿元和11.48亿元。该示范镇已于2014年基本完工。

(4) 其他业务

武清国投其他业务收入主要包括房屋出租收入、物业收入、供热收入、经营性公墓、商品房销售等。

5.6.3.2 最近三年及一期财务报表

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对武清国投2017、2018、2019年度的财务报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。2020年三季度末财务报表未经审计。

截至2019年末，武清国投合并报表总资产为7,997,227.27万元，净资产为3,502,179.80万元。2019年度主营业务收入为653,012.98万元，净利润为41,746.98万元。

截至2020年9月末，武清国投合并报表总资产为8,640,511.42万元，净资产为3,501,464.944万元。

最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	454,637.53	266,770.64	493,240.15	1,416,418.98
短期投资	-	-	-	-
应收票据	1,534.08	1,523.98	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收账款	971,385.69	796,653.84	410,537.70	14.35
预付账款	5538.21	6,480.85	633.77	609.36
其他应收款	2,725,620.47	2,617,986.58	2,631,399.17	2,774,371.43
存货	1,269,426.65	1,130,290.37	1,236,347.18	1,367,593.10
其他流动资产	9,814.74	8,703.57	-	-
流动资产合计	5,437,975.38	4,828,409.83	4,772,157.99	5,559,007.22
长期投资：		-	-	-

长期股权投资	725,275.05	678,560.62	397,892.49	376,629.65
固定资产：		-	-	-
固定资产原值	559,563.31	556,495.33	970,728.93	1,493,868.66
减：累计折旧	69,396.51	67,608.05	42,181.38	38,658.99
固定资产净值	490,166.80	488,887.28	928,547.55	1,455,209.66
固定资产减值	-	-	-	-
固定资产净额	490,166.80	488,887.28	928,547.55	1,455,209.66
在建工程	1,781,684.24	1,798,756.32	1,646,109.48	1,568,773.74
固定资产合计	2,271,851.04	2,287,643.60	2,574,657.03	3,023,983.41
无形及其他资产：			-	-
无形资产	5,394.33	5,591.88	0.29	0.38
长期待摊费用	4,476.25	4,820.12	880.79	1,123.45
其他长期资产	195,557.36	192,201.21	280,231.21	278,236.85
无形及其他资产合计	205,427.94	202,613.21	281,112.29	279,360.68
递延税项	-	-	-	-
递延税款借项	-	-	-	-
非流动资产合计	3,202,554.04	3,168,817.43	3,253,661.81	3,679,973.73
资产总计	8,640,511.42	7,997,227.27	8,025,819.80	9,238,980.95
流动负债：			-	-
短期借款	117,573.91	101,712.87	-	3,500.00
应付票据		--	-	-
应付账款	27,167.82	18,105.09	10,543.99	3,792.32
预收账款	126,505.82	91,820.46	22,481.22	22,556.44
应付工资	93.40	70.51	38.43	42.85
应交税金	134,065.28	128,105.84	129,239.09	103,445.83
其他应交款	5,808.15	5,808.43	6,597.22	5,425.09
其他应付款	835,359.91	785,647.27	862,928.23	1,047,864.84
应付利息	23,565.18	23,565.18		
一年内到期的长期负债	178,000.12	891,615.50	965,933.01	804,486.14
其他流动负债	130,000.00	30,000.00	-	307,613.63
流动负债合计	1,548,766.27	2,076,451.14	1,997,761.19	2,298,727.12
长期负债：			-	-
长期借款	1,319,580.94	950,308.94	834,586.01	1,150,346.33

应付债券	884,500.00	426,500.00	602,493.73	918,921.33
长期应付款	552,677.62	329,627.42	506,966.29	716,927.98
专项应付款	833,521.64	712,159.97	633,003.33	733,569.32
其他长期负债	--		-	-
非流动负债合计	3,590,280.21	2,418,596.33	2,577,049.35	3,519,764.97
负债合计	5,139,046.48	4,495,047.46	4,574,810.54	5,818,492.09
所有者权益			-	-
实收资本	1,720,000.00	1,720,000.00	1,720,000.00	1,720,000.00
减：已归还投资	-	-	-	-
实收资本净额	1,720,000.00	1,720,000.00	1,720,000.00	1,720,000.00
资本公积	1,639,764.84	1,638,884.84	1,388,734.14	1,392,242.88
盈余公积	50,703.82	50,703.82	46,529.12	42,127.77
未分配利润	90,399.67	91,998.02	71,705.73	49,373.54
少数股东权益	596.61	593.12	224,040.26	216,744.68
所有者权益合计	3,501,464.94	3,502,179.80	3,451,009.26	3,420,488.86
负债及所有者权益合计	8,640,511.42	7,997,227.27	8,025,819.80	9,238,980.95

最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、主营业务收入	210,666.84	653,012.98	802,649.93	364,320.40
减：主营业务成本	190,172.71	585,292.60	746,353.93	305,919.17
税金及附加	225.98	2,883.23	4,812.51	5,695.33
二、主营业务利润	20,268.15	64,837.16	51,483.49	52,705.90
加：其他业务利润	-	-	-	-
减：营业费用	3,567.54	5,655.44	300.45	2,156.30
管理费用	10,578.09	15,025.53	4,813.62	10,099.01
财务费用	6,049.37	5,424.00	3,290.49	3,031.84
三、营业利润（亏损用“-”号表示）	73.15	38,732.19	43,078.92	37,418.75
加：投资收益	4985.20	5,163.50	1,230.47	314.36
补贴收入	16,849.53	13,456.88	27,047.00	22,600.00
营业外收入	612.71	565.29	27.04	1,396.11
减：营业外支出	13,421.79	2,593.39	15,272.53	30.04

四、利润总额（亏损用“-”号表示）	9,098.81	55,324.47	56,110.90	61,699.18
减：所得税	1,033.68	13,619.93	4,801.77	129.69
五、净利润（亏损用“-”号表示）	8,061.65	41,746.98	51,309.13	61,569.49
归属于母公司股东的净利润	8,058.16	41,789.42	44,013.55	46,920.71
少数股东损益	3.49	-42.44	7,295.58	14,648.78

最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	39,142.88	271,307.01	527,196.99	616,680.75
收到的税费返还	96.68		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	329,808.50	618,573.19	406,820.05	915,509.61
现金流入小计	369,048.06	889,880.20	934,017.04	1,532,190.36
购买商品、接受劳务支付的现金	113,642.80	206,537.85	135,007.07	1,940.62
支付给职工以及为职工支付的现金	3,696.28	7,417.42	830.69	4,184.89
支付的各项税费	2,367.32	5,253.06	1,314.08	22,601.56
支付的其他与经营活动有关的现金	284,614.34	498,802.85	472,973.24	1,118,757.48
现金流出小计	404,320.74	718,011.19	610,125.08	1,147,484.55
经营活动产生的现金流量净额	-35,272.68	171,869.01	323,891.96	384,705.82
二、投资活动产生的现金流量			-	-
收回投资所收到的现金	4,970.76	30.00	-	-
取得投资收益所收到的现金		1,309.81	2,271.43	1,386.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		0.78	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	13,645.41	102,061.43	1,109.82	37,534.40
现金流入小计	18,616.17	103,402.02	3,381.25	38,921.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	40,964.30	48,309.98	114,713.89	402,650.91
投资所支付的现金		5,850.00	21,303.80	-

支付的其他与投资活动有关的现金		45,143.15	1,317.78	-
现金流出小计	97,664.30	99,303.12	137,335.47	402,650.91
投资活动产生的现金流量净额	-69,048.13	4,098.90	-133,954.22	-363,729.72
三、筹资活动产生的现金流量			-	-
吸收权益性投资所收到的现金	880.00		-	150,000.00
借款所收到的现金	1,355,000.79	712,874.00	132,721.00	1,405,563.77
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,299.45	6,786.41	50,627.90	69,175.58
现金流入小计	1,357,180.24	719,660.41	183,348.90	1,624,739.35
偿还债务所支付的现金	927,723.28	984,543.45	1,019,796.14	1,063,775.36
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	130,450.11	193,873.17	219,096.13	276,011.48
支付的其他与筹资活动有关的现金	148,440.17	87,133.04	6,622.90	124,468.14
现金流出小计	1,206,613.55	1,265,549.66	1,245,515.16	1,464,254.97
筹资活动产生的现金流量净额	150,566.68	-545,889.25	-1,062,166.26	160,484.38
四、汇率变动对现金的影响额			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	46,245.87	-369,921.34	-872,228.52	181,460.47

5.6.3.3 财务分析

(1) 资产情况分析

武清国投近三年及一期末的资产总额分别为9,238,980.95万、8,025,819.80万元、7,997,227.27万元和8,640,511.42万元，资产主要包括货币资金、应收账款，其他应收款、存货及在建工程等。

近三年及一期末，武清国投流动资产在总资产中占比分别为60.17%、59.46%、60.38%和62.94%，呈上升态势。资产占比较大的主要为其他应收款。流动资产中货币资金余额分别为1,416,418.98万元、493,240.15万元、266,770.64万元和454,637.53万元，其中受限货币资金主要为用于质押担保的定期存款和银行保证金存款，报告期内受限货币资金占货币资金的比例分别为3.60%、0.02%、53.81%和62.72%；截至2020年9月末应收账款余额为971,385.69万元，主要为应收天津优创投投资有限公司路网等基础设施项目转让款，考虑到应收账款账龄较短且债务人实力雄厚，基本不存在回款风险，发行人对应收账款未计提坏账准备。其他应收款主要应收武清区财政局招商引资优惠、代建款和回购款。根据武清区财政局出具的武财字[2016]115号《关于天津市武清区国有资产经营投资公司对武清区财政局其他应收款项的说明及还款计划》，区政府将于10年内分期支付。存货主要包括开发成

本，主要是正在建设中的梅厂示范小镇、东蒲洼示范小城镇及煤改电等基础设施项建设项目，包括建安成本、支付给村民的拆迁补偿款以及资本化的利息成本等（不含土地成本）。

近三年及一期末，武清国投非流动资产在总资产中占比分别为39.83%、40.54%、39.62%和37.06%。非流动资产以长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和其他长期资产为主。2019年末较2018年末固定资产减少主要是由于路网设施被转让，转让收入体现在主营业务收入中。在建工程主要系武清区部分基础设施建设项目。其他长期资产主要为西部新区项目、武清商务区建设绿地配套管理用房项目、收购农行打包债权。

经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据为：与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的往来款、保证金等划分为经营性其他应收款。根据以上划分标准，截至2020年9月末，保证人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	
	账面价值	占比
经营性其他应收款	2,398,655.28	88.00
非经营性其他应收款	326,965.19	12.00
合计	2,725,620.47	100.00

截至2020年9月末，保证人非经营性其他应收款余额为326,965.19万元，占其他应收款的比重为12.00%，占总资产的比重为3.78%，具体情况如下：

单位：万元

单位	与本公司关系	金额	占比	款项性质	账龄	报告期内回款情况
天津新技术产业园区武清开发区总公司	非关联方	225,880.00	69.08	往来款	1年以内 30,000 万元； 1-2年 111,000 万元； 3年以上 62,000 万元	无
天津创源水务有限公司	非关联方	87,085.19	26.63	往来款	1年以内 8,701.88 万元； 1-2年 18,310.8 万元； 2-3年 13,250.69 万元； 3年以上 46,821.82 万元	无
天津辉煌建设开发投资有限公司	非关联方	14,000.00	4.28	往来款	1年以内 4,000 万元； 1-2年 10,000 万元	无
合计	-	304,085.19	100.00	-	-	-

经过查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/>）、信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）及各债务人《征信报告》，上述债务人均未发现发生信贷及公开市场融资违约事件，最近三

年并未因违反中国法律法规受到处罚的情况，不存在因任何原因而被人民法院强制执行的记录，不存在失信被执行记录。征信报告中亦无任何失信记录。

(2) 负债情况分析

近三年及一期末武清国投总负债规模分别为5,818,492.09万元、4,574,810.54万元、4,495,047.46万元和5,139,046.48万元。总负债中流动负债主要由短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的长期负债和其他流动负债构成。短期借款2019年增长较快，主要系南京银行提供的信用借款。预收账款的账龄主要集中在三年以上，2019年较2018年大幅增长主要为合并范围增加变化所致，主要为远恒置业预收南蔡村二期代建款、武清区财政局绿博园及五条道路代建款。非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款及专项应付款。长期应付款主要核算的是租赁、信托相关业务，主要是保证人与道生国际融资租赁股份有限公司等机构开展了租赁及信托业务。专项应付款主要核算的是政府拨付的财政资金，用于基础设施建设及还迁房建设款项，2017年专项应付款大幅增长主要系保证人承接的武清区煤改电项目所致。

(3) 所有者权益分析

近三年及一期末武清国投资本公积分别为1,392,242.88万元、1,388,734.14万元、1,638,884.84万元和1,639,764.84万元。资本公积的主要来源是天津市武清区土地整理中心和武清区国资委划入资金。2016年，保证人发行40.00亿元永续中票，即16武清国资MTN001和16武清国资MTN002分别为20.00亿元，符合权益性工具，列入其他资本公积。

(4) 收入及盈利水平分析

近三年及一期末，武清国投实现营业收入分别为364,320.40万元、802,649.93万元、653,012.98万元和210,666.84万元，净利润分别为61,569.49万元、51,309.13万元、41,746.98万元和8,061.65万元。2019年度主营业务收入下降149,636.95万元，降幅为18.64%，主要原因系随着建设中的政府回购的基础设施和示范小城镇项目的完工，其对应的收入大幅减少所致；武清区按照经批准的项目概算总投资的7%计提代建管理费，并于每年12月31日之前根据项目建设进度确认代建管理费收入；资产转让转让收入签订协议时确认。

保证人主要承担武清区（除武清开发区）内所有基础设施的代建业务，且收入主要来源于代建的基础设施建设完成后由武清区政府回购或天津优创投资有限公司资产受让所得。报告期内，保证人代建基础设施回购及转让收入如下：

报告期内资产回购、转让收入结构

单位：万元、%

业务板块	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
注入资产回购业务	-	-	-	-	296,190.48	36.90	347,142.86	95.29

资产转让业务	172,500.00	81.88	583,000.00	89.28	494,532.27	61.61	-	-
合计	172,500.00	81.88	583,000.00	89.28	790,722.75	98.51	347,142.86	95.29

报告期内，武清国投注入资产回购业务收入占总收入的比例大幅下降主要系武清区政府受监管政策和区整体发展统筹考虑的影响，2017年以后保证人代建的基础设施竣工后由天津优创投有限公司作为受让方进行资产转让，故2018年度、2019年度保证人资产转让业务收入占总收入的比例大幅增长。保证人作为武清区（除武清开发区外）基础设施建设领域中最大的融资、建设和运营主体，业务模式具备合理性，且未来收入来源仍旧主要依赖于代建工程产生的资产转让收入，具有稳定性、持续性。

报告期内，从武清国投业务模式来看：第一，公司收入主要来源于基础设施项目回购及资产转让所得，未来盈利持续性较好。截止2019年末，公司主要代建在建项目包括煤改电项目、储备林项目、自建东区2、文化中心、影剧院、档案馆、行政许可中心等项目，计划总投资281.04亿元，且累计投资225.97亿元；已完工的代建项目87.18亿元，已回购17.88亿元，且公司资产转让业务应收未收天津优创投资有限公司79.30亿元。保证人未来应收代建项目的回购款和资产转让款累计金额较大，未来盈利持续性较好。第二，公司获得外部支持力度较大，公司作为武清区基础设施建设领域中最大的融资、建设和运营主体，为支持公司业务的正常开展，武清区政府在项目专项资金、财政补贴等方面给予公司较大力度的支持。2017-2019年，公司获得的政府补贴收入分别为2.26亿元、2.70亿元、1.35亿元，主要为天津市武清区财政局专项补贴；公司获得的武清区政府项目专项资金余额分别为73.34亿元、63.30亿元、71.22亿元。第三，根据武清区政府的安排，2020年保证人纳入合并范围的子公司将增加4家，每年合并增加营业收入约为5.70亿元。公司作为武清区代建基础设施最大的国有企业，随着代建工程项目的增加，为公司盈利的实现以及可持续经营提供了较大支撑。

(5) 财务指标分析

<1>偿债能力分析

近三年武清国投主要偿债指标：

项目	2020年1-9月	2019年末	2018年末	2017年末
流动比率（倍）	3.51	2.33	2.39	2.42
速动比率（倍）	2.69	1.78	1.77	1.82

短期偿债能力：近三年及一期末，保证人流动比率分别为2.42、2.39、2.33和3.51；速动比率分别为1.82、1.77、1.78和2.69。流动比率、速动比率呈现整体平稳态势，偶有小幅波动，指标均处于较好水平。保证人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。总体来说，保证人流动资产具有较强的流动性，公司短期偿债能力相对较强。

长期偿债能力：近三年及一期年，保证人资产负债率分别为62.98%、57.00%、56.21%

和59.48%，保证人近年项目投资较多，各项资本性支出较大，总体来看保证人资产负债率仍处于较低水平。

由于武清国投承接的基础设施工程量较大，资本性利息支出较大，因此，保证人利息保障倍数较低。未来随着政府采购收入的进一步支付到位，保证人主营业务收入会有所上升，利润总额也会有所提升，利息保障倍数将会有所改善。

<2>盈利能力分析

近三年及一期保证人利润及指标情况表：

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业净利率(%)	3.83	6.39	5.48	16.90
净资产收益率(%)	0.23	1.20	1.49	1.84

2017-2019年度，武清国投营业收入、毛利润、净利润呈波动性增长，主营业务收入主要为资产转让收入、政府回购、代建管理费收入，对利润贡献度较高。保证人委托代建收入利润率较高，原因是代建管理费不体现成本；总资产利润率、净资产收益率的总体水平偏低，主要是资产规模总体偏大，由于大量项目尚未签署政府回购协议，没有产生相应的收入，这也是大多数城建企业所体现出的行业特征。

<3>营运能力分析

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
存货周转率	0.16	0.49	0.57	0.22
应收账款周转率	0.24	1.08	3.91	8,221.15
总资产周转率	0.03	0.08	0.09	0.04

近三年及一期，保证人应收账款周转率分别为8,221.15、3.91、1.08、0.24，波动幅度较大，主要是由于保证人应收账款波动幅度较大。

近三年及一期，保证人存货周转率和总资产周转率较低，保证人资产规模较大，存货规模增长较快，收入水平与资产、存货总规模相比较低，因此总资产周转率、存货周转率数值较低，属于行业通常现象。

<4>现金流量分析

近三年及一期末，保证人经营活动产生的现金流入量分别为1,532,190.36万元、934,017.04万元、889,880.20万元和369,048.06万元。近三年及一期末，保证人销售商品、提供劳务收到的现金占经营活动现金流入比重分别为40.25%、56.44%、30.49%和10.61%。收到的其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入比重分别为59.75%、43.56%、69.51%和89.37%，主要为本部与财政的资金往来，四个园区收到的税收返还等。

近三年及一期末，保证人经营活动产生的现金流出量分别为1,147,484.55万元、610,125.08万元、718,011.19万元和404,320.74万元。近三年及一期末，保证人购买商品、接受劳务支付的现金流出量占经营活动现金流出量比重分别为0.17%、22.33%、28.77%和

28.11%。支付的其他与经营活动有关的现金流出占经营活动现金流出量比重分别为97.50%、77.52%、69.47%和70.39%，主要是本部与财政及相关单位的资金往来和四个园区子公司给驻区企业拨付的生产发展基金等。

近三年及一期末，保证人经营活动产生的净现金流量分别为384,705.82万元、323,891.96万元、171,869.01万元和-35,272.68万元。2019年，保证人经营活动产生的现金流量净额为171,869.01万元，主要是保证人本部与财政及相关单位的资金往来和四个园区子公司给驻区企业拨付的生产发展基金等资金支出大幅减少导致。

近三年及一期，保证人筹资活动产生的现金流量净额分别为160,484.38万元、-1,062,166.26万元、-545,889.25万元、150,566.68万元。2018年、2019年保证人筹资活动产生的现金流量净额均为负，主要是由于保证人2018年以前承接的代建项目较多，借款持续增加导致偿还债务所支付的现金较大，但筹资活动产生的现金流量净额报告期内稳步增长。

5.6.4 主要债务情况、授信使用情况及对外担保情况

5.6.4.1 主要债务情况

(1) 直接融资情况

截至2020年9月末，武清国投应付债券本金余额为103.25亿元，具体情况如下：

截至2020年9月末武清国投应付债券本金情况表

单位：亿元、%

债券名称	期限	发行日期	利率	2020年9月末余额
2013年第一期企业债券	7年	2013/12/17	8.00	1.20
2013年第二期企业债券	7年	2014/3/15	7.18	4.00
15武清国投债	7年	2015/11/16	4.15	10.80
18武清国资 PPN001	3年	2018/9/14	7.00	8.00
19武清国资 PPN001	3年	2019/01/03	6.95	2.00
19武清国资 ZR001	3年	2019/1/21	7.20	5.00
19武清国资 ZR002	3年	2019/6/26	7.40	4.00
19武清国资 ZR001	3年	2019/9/27	7.80	3.65
19武清国资 ZR004	3年	2019/11/14	6.45	8.80
19武清国资 ZR004 第二期	3年	2020/1/22	6.45	4.80
20武清国资 MTN001	3+2年	2020/3/25	5.99	12.00
20武清国资 MTN002	3+2年	2020/4/8	5.40	8.00
20武清国资 CP001	1年	2020/7/28	3.98	10.00

2020年度第一期债券融资计划	2年	2020/8/20	6.90	4.00
大连银行北金所债权计划	3年	2020/7/10	6.50	7.00
20武清国资PPN001	3年	2020/7/17	6.25	10.00
合计				103.25

(2) 间接融资情况

截至2020年9月末，武清国投银行借款余额为149.59亿元，具体情况如下：

2020年9月末武清国投合并银行借款明细表

单位：亿元

贷款单位	余额	合同借款	合同还款	担保方式
		开始日期	日期	
工商银行天津武清支行	3.34	2015-12-29	2025-12-27	保证
工商银行天津武清支行	0.02	2016-10-24	2025-12-27	保证
中国农业发展银行天津市武清支行	1.85	2016-9-30	2031-9-22	保证、质押
中国农业发展银行天津市武清支行	1.38	2016-9-30	2033-9-22	保证、质押
中国光大银行天津分行	3.57	2017-9-21	2025-9-20	保证
国家开发银行天津市分行	0.50	2012-6-15	2022-6-14	保证、质押
国家开发银行天津市分行	0.67	2012-6-28	2022-6-27	保证、质押
国家开发银行天津市分行	1.06	2014-10-30	2024-10-30	保证、质押
国家开发银行天津市分行	0.87	2014-10-30	2024-10-30	保证、质押
农行天津武清支行	0.50	2013-2-28	2021-2-24	保证
农行天津武清支行	2.00	2013-7-1	2021-6-24	保证
国家开发银行天津分行(银团)	27.50	2013-7-31	2025-7-30	保证、质押
国家开发银行天津分行	0.20	2014-11-27	2022-11-26	保证、质押
国家开发银行天津分行	2.80	2015-6-26	2025-6-25	保证、质押
国家开发银行天津分行	4.81	2016-5-30	2040-5-29	质押
农业发展银行天津武清支行	1.31	2018-2-2	2035-2-1	保证
农业发展银行天津武清支行	1.95	2019-6-27	2036-6-26	保证
光大银行天津分行	4.31	2019-12-9	2022-12-8	质押
建设银行天津武清支行	1.70	2013-11-25	2021-11-25	保证、抵押
中国银行天津武清支行	0.90	2015-6-18	2023-6-17	保证、抵押
中国农业银行天津武清支行	0.56	2017-9-5	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	0.99	2017-9-22	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	0.99	2017-11-20	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	1.20	2017-11-30	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	0.79	2017-7-5	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	0.98	2017-6-27	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	1.96	2017-1-16	2032-1-15	保证
中国农业银行天津武清支行	1.67	2017-3-30	2032-1-15	保证
天津农村商业银行股份有限公司武清中心支行(东蒲洼)	1.65	2018-2-9	2021-2-8	保证
中信信托有限责任公司	7.02	2019-1-17	2022-1-17	保证、抵押
华夏银行天津北辰支行	0.94	2019-10-31	2020-10-30	质押
哈尔滨银行股份有限公司天津武清支行	1.94	2019-12-30	2020-12-29	质押

南京银行股份有限公司北京分行	3.80	2020-3-31	2022-3-31	保证
邮储银行	3.00	2020-2-19	2021-2-19	信用
光大银行 2020 年流动资金贷款	2.70	2020-3-23	2023-3-23	保证
光大兴陇信托	4.00	2020-2-21	2023-2-20	保证
哈尔滨银行股份有限公司天津武清支行	5.00	2020-5-21	2023-5-20	质押
哈尔滨银行股份有限公司天津武清支行	9.00	2020-5-21	2023-5-20	保证
滨海农村商业银行武清支行	1.96	2019-4-19	2021-4-18	保证
北方国际信托股份有限公司	0.80	2019-11-27	2021-6-4	保证
华夏银行武清支行	0.60	2019-12-16	2022-12-15	保证
中国光大银行天津分行	0.50	2019-12-18	2020-12-17	保证
齐鲁银行天津分行	3.00	2019-5-20	2022-5-19	抵押
滨海农商银行	0.93	2019-4-24	2021-4-22	质押
齐鲁银行武清支行	2.85	2019-5-30	2022-5-29	质押
天津滨海农商银行	0.44	2019-4-25	2021-4-23	质押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.17	2019-10-31	2020-10-30	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.30	2019-11-7	2020-11-6	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.01	2019-11-28	2020-11-27	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.10	2019-12-9	2020-12-8	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.05	2019-12-19	2020-12-18	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.10	2020-1-20	2020-1-14	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.03	2020-1-13	2020-1-13	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.05	2020-1-21	2021-1-15	保证、抵押
天津银行武清支行	0.30	2020-3-26	2021-3-26	保证
光大银行武清支行	0.10	2020-1-2	2021-1-1	质押
华夏银行武清支行	0.61	2020-1-17	2021-1-17	质押
光大银行武清支行	0.10	2020-1-2	2021-1-1	质押
光大银行武清支行	0.10	2020-1-2	2021-1-1	质押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.09	2020-3-23	2021-3-17	保证、抵押
齐鲁银行天津分行 (信用证)	0.25	2020-6-29	2021-6-23	保证、抵押
厦门国际银行	1.99	2020-9-1	2022-8-31	保证
渤海银行	0.10	2020-6-9	2021-6-8	保证
天津银行武清支行	0.50	2020-3-26	2021-3-26	保证
天津银行武清支行	0.05	2020-5-25	2021-5-26	保证
天津武清村镇银行	0.10	2020-4-22	2022-4-21	保证
天津武清村镇银行	0.40	2020-4-24	2022-4-23	保证
光大银行	0.70	2020-8-6	2022-8-5	保证
渤海银行	0.10	2020-6-9	2021-6-8	保证
渤海银行	0.10	2020-6-9	2021-6-8	保证
天津武清村镇银行	0.40	2020-4-24	2022-4-23	保证
中国农业发展银行天津市武清区支行	0.06	2016-12-13	2024-12-12	保证、质押
中信银行武清支行	0.95	2017-11-7	2020-11-7	信用
天津银行武清支行	3.50	2016-3-22	2021-3-29	保证
中国农业发展银行武清支行	3.85	2016-3-22	2021-3-29	保证、质押
中国农业发展银行天津市武清区支行	0.60	2019-7-24	2020-7-23	信用
天津武清村镇银行股份有限公司机场道支行	0.40	2020-1-2	2023-1-1	保证
天津武清村镇银行机场道支行	0.35	2020-4-9	2023-4-8	保证
中国农业发展银行天津市武清区支行	0.60	2020-6-5	2021-6-4	信用
中国光大银行天津分行	1.47	2020-1-22	2023-1-21	质押

中国光大银行天津分行	2.94	2020-2-28	2023-2-27	质押
齐鲁银行天津分行	0.50	2020-1-17	2023-1-16	保证
华夏银行	2.50	2020-7-23	2025-7-22	保证
天津武清区村镇银行	0.60	2020-6-9	2023-6-8	保证
南京银行	0.96	2020-4-24	2021-4-23	质押
天津武清村镇银行	0.60	2020-7-6	2022-7-5	保证
大连银行股份有限公司	2.40	2020-9-8	2023-9-7	质押
合计	149.59			

(3) 其他融资情况

截至2020年9月末，保证人其他融资余额为55.27亿元，主要包括融资租赁借款、信托借款等，具体如下：

2020年9月末保证人其他融资明细表

单位：亿元

贷款单位	贷款余额
上海浦耀信晔投资管理有限公司	0.02
上海浦东发展银行天津分行	28.71
农银金融租赁有限公司（原道生国际融资租赁股份有限公司）	0.84
中国外贸金融租赁有限公司	0.90
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	2.12
中国环球租赁有限公司	3.42
光大金融租赁股份有限公司	12.00
山东汇通金融租赁有限公司	7.25
合计	55.27

5.6.4.2 授信使用情况

截至2020年9月末，武清国投获得各银行授信总额为329.84亿元，已使用授信额度为254.23亿元，剩余未使用授信额度75.61亿元。

截至2020年9月末武清国投银行授信及使用情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
国家开发银行	60.11	60.11	-
农业发展银行	23.44	12.38	11.06
中国工商银行天津武清支行	3.36	3.36	-
浦东发展银行天津浦顺支行	54	35	19

华夏银行天津武清支行	16.90	11.75	5.15
中国民生银行天津武清支行	3.00	3.00	-
中信银行天津武清支行	18.9	1	17.9
平安银行天津武清支行	10.00	10.00	
哈尔滨银行天津武清支行	16.00	16.00	-
兴业银行天津武清支行	8.00	6.20	1.80
中国光大银行天津武清支行	40.00	37.42	2.58
上海银行	13.00	6.50	6.50
河北银行武清支行	4.00	4.00	-
大连银行	10.00	7.00	3.00
浙商银行武清支行	9.00	8.65	0.35
南京银行北京分行	4.00	4.00	-
邮储银行	10.00	3.00	7.00
中国农业银行武清支行	5.00	5.00	-
齐鲁银行	5.88	4.81	1.07
村镇银行	2.85	2.85	-
廊坊银行	0.50	0.50	-
建行	2.20	2.20	-
天津银行	4.70	4.70	-
渤海银行	1.00	0.80	0.20
厦门国际银行	4.00	4.00	-
小计	329.84	254.23	75.61

5.6.4.3 对外担保情况

截至2020年9月末，武清国投对外担保余额为269.32亿元，占净资产比重为76.92%。明细情况如下表：

截至2020年9月末武清国投对外担保明细表

单位：万元

担保单位	贷款单位	担保余额	担保期限
天津自行车王国产业园区有限公司	浦发银行天津浦顺支行	9,100.00	2015.12.30-2022.12.29
天津自行车王国产业园区有限公司	华夏银行股份有限公司	8,000.00	2019.6.28-2022.06.19
天津自行车王国产业园区有限公司	天津农商银行武清中心支行	51,000.00	2020.3.20-2025.3.19
天津自行车王国产业园区有限公司	光大银行武清支行	5,000.00	2019.11.21-2020.11.21

天津自行车王国产业园区有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	22,500.00	2018.10.29-2021.10.28
天津自行车王国产业园区有限公司	苏州金融租赁有限公司	15,658.94	2017.12.28-2022.12.28
天津自行车王国产业园区有限公司	苏州金融租赁有限公司	7,181.94	2018.01.02-2023.01.02
天津自行车王国产业园区有限公司	世纪丝路融资租赁(天津)有限公司	9,362.77	2017.10.20-2022.11.15
天津自行车王国产业园区有限公司	中福凯达融资租赁有限公司	3,500.00	2018.09.28-2020.10.28
天津自行车王国产业园区有限公司	天津北辰村镇银行	2,940.00	2020.5.15-2023.5.14
天津自行车王国产业园区有限公司	齐鲁银行北金所债融	20,000.00	2020.7.1-2023.7.1
天津天自有源自来水有限公司	天津武清村镇银行	2,960.00	2018.04.28-2021.04.27
天津天自有源供热有限公司	天津武清村镇银行	2,960.00	2018.04.28-2021.04.27
天津天自有源物业有限公司	天津武清村镇银行	960.00	2018.04.28-2021.04.27
天津谷兴科技有限公司	远东国际租赁有限公司	9,166.67	2018.12.29-2021.12.29
天津天自有源自来水有限公司	北方国际信托有限公司	6,000.00	2019.11.14-2021.05.13
天津谷兴科技有限公司	北方国际信托有限公司	6,000.00	2019.11.22-2021.05.21
天津天自有源自来水有限公司	天津北辰村镇银行	2,940.00	2020.5.15-2023.5.14
天津天自有源物业有限公司	渤海银行天津滨海支行	1,000.00	2020.6.18-2021.6.17
天津天自有源供热有限公司	渤海银行天津滨海支行	1,000.00	2020.6.18-2021.6.17
京津科技谷(天津)园林绿化工程有限公司	滨海农商银行	2,000.00	2020.8.5-2021.8.5
天津天自有源物业有限公司	滨海农商银行	500.00	2020.8.5-2021.8.5
天津天自有源自来水有限公司	长江联合金融租赁有限公司	20,000.00	2020.9.14-2023.9.14
天津武清汽车产业园有限公司	农商银行天津武清支行	10000	2018.3.1-2021.2.28
天津武清汽车产业园有限公司	平安银行天津武清支行	2000	2018.1.12-2021.1.12
天津武清汽车产业园有限公司	昆仑融资租赁	6889.589317	2019.3.29-2022.3.29
天津武清汽车产业园有限公司	邦银金融租赁	17500	2019.3.25-2024.3.25
天津武清汽车产业园有限公司	华夏银行天津武清支行	7000	2019.6.28-2022.6.19
天津武清汽车产业园有限公司	村镇银行梅厂支行	4980	2019.7.29-2022.7.28
天津武清汽车产业园有限公司	齐鲁银行天津武清支行	9990	2020.1.10-2023.1.9
天津武清汽车产业园有限公司	滨海农商银行天津武清支行	25000	2020.3.13-2021.3.12
天津武清汽车产业园有限公司	光大银行天津武清支行	10000	2020.4.16-2020.10.22
天津武清汽车产业园有限公司	邦银金融租赁	9244.392206	2020.5.14-2023.5.14
天津武清汽车产业园有限公司	厦门国际银行北京东城支行	9600	2020.6.10-2022.6.10

司			
天津武清汽车产业园有限公司	南京银行北京分行	14000	2020.6.19-2022.6.18
天津武清汽车产业园有限公司	重庆鈞渝租赁	18000	2020.6.19-2025.6.18
天津武清汽车产业园有限公司	北辰村镇银行	2980	2020.7.20-2023.7.19
天津武清汽车产业园有限公司	冀银金融租赁	14000	2020.8.31-2023.8.15
天津市武清区兴科百纳有限公司	天津金城银行	4000	2019.3.7-2021.2.28
天津市武清区兴科百纳有限公司	村镇银行梅厂支行	2490	2019.5.7-2022.5.6
天津市武清区兴科百纳有限公司	中信银行天津武清支行	4000	2020.3.26-2021.3.26
天津市武清区兴科百纳有限公司	滨海农商银行天津武清支行	1000	2020.4.9-2021.4.8
天津市武清区兴科百纳有限公司	渤海银行生态城支行	1000	2020.6.1-2021.5.31
天津市武清区兴科百纳有限公司	北辰村镇银行	2980	2020.7.20-2023.7.19
天津市云景园林绿化有限公司	中信银行天津武清支行	6000	2020.3.26-2021.3.26
天津市云景园林绿化有限公司	渤海银行生态城支行	1000	2020.6.1-2021.5.31
天津市云景园林绿化有限公司	滨海农商银行天津武清支行	2000	2020.8.5-2021.7.23
天津市云景园林绿化有限公司	光大银行天津武清支行	3000	2020.9.3-2021.9.2
天津市云景园林绿化有限公司	哈尔滨银行天津武清支行	1000	2020.9.28-2021.9.27
天津市兴科百纳生产力促进有限公司	滨海农商银行天津武清支行	800	2020.4.10-2021.4.9
天津云景物业服务有限公司	渤海银行生态城支行	1000	2020.6.1-2021.5.31
天津京津电子商务产业园有限公司	齐鲁银行	4,970.00	2019.3.19-2022.3.18
天津京津电子商务产业园有限公司	齐鲁银行	9,990.00	2019.12.6-2022.12.1
天津京津电子商务产业园有限公司	农商银行	18,000.00	2019.8.13-2021.8.12
天津京津电子商务产业园有限公司	华夏银行	7,500.00	2019.4.12-2021.4.11
天津京津电子商务产业园有限公司	滨海银行	40,000.00	2020.7.24-2023.7.23
天津京津电子商务产业园有限公司	中信银行	9,500.00	2017.11.2-2020.11.2
天津京津电子商务产业园有限公司	昆仑租赁	8,485.46	2019.3.15-2022.3.15
天津京津电子商务产业园有限公司	大连银行	500.00	2020.9.18-2021.9.17
天津京津电子商务产业园有限公司	工商银行	69,900.00	2020.9.27-2027.9.27
天津市瑞兴供热有限公司	村镇银行	2,980.00	2019.6.18-2022.6.17
天津市瑞兴供热有限公司	滨海银行	950.00	2020.4.10-2021.4.9

天津市瑞兴供热有限公司	渤海银行	1,000.00	2020.6.5-2021.6.4
天津市瑞兴园林绿化有限公司	村镇银行	2,980.00	2019.6.12-2022.6.11
天津市瑞兴园林绿化有限公司	滨海银行	1,000.00	2020.4.10-2021.4.9
天津市瑞兴园林绿化有限公司	农行	10,000.00	2020.2.28-2021.2.26
天津市瑞兴园林绿化有限公司	渤海银行	1,000.00	2020.6.5-2021.6.4
天津市瑞兴园林绿化有限公司	华夏银行	4,000.00	2020.9.30-2021.9.19
天津京鹏科技企业孵化器有限公司	村镇银行	2,980.00	2019.6.18-2022.6.17
天津京鹏科技企业孵化器有限公司	滨海银行	950.00	2020.4.10-2021.4.9
天津京鹏科技企业孵化器有限公司	渤海银行	1,000.00	2020.6.8-2021.6.7
天津市瑞兴物业服务服务有限公司	滨海银行	800.00	2020.4.10-2021.4.9
博亮（天津）实业有限公司	华夏金租	30,000.00	2020.5.27-2025.5.27
天津京滨工业园开发有限公司	农业银行天津武清支行	16030	2017.6.30-2031.12.13
天津京滨工业园开发有限公司	建设银行天津武清支行	10000	2017.11.17-2020.11.17
天津京滨工业园开发有限公司	天津大通融汇租赁有限公司	23000	2017.2.20-2022.2.20
天津京滨工业园开发有限公司	天津农商银行武清中心支行	33000	2018.3.30-2021.3.29
天津京滨工业园开发有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	15791	2019.3.28-2022.3.28
天津京滨工业园开发有限公司	中福凯达融资租赁（天津）有限公司	5000	2019.3.22-2022.6.23
天津京滨工业园开发有限公司	华融金融租赁股份有限公司	15000	2019.4.15-2024.4.15
天津京滨工业园开发有限公司	齐鲁银行天津分行	39800	2019.9.2-2022.8.22
天津京滨工业园开发有限公司	村镇银行	4990	2019.12.30-2022.12.29
天津京滨工业园开发有限公司	华夏银行北辰支行	7000	2019.12.31-2020.12.19
天津京滨工业园开发有限公司	华夏银行北辰支行	3000	2020.3.30-2021.3.19
天津京滨工业园开发有限公司	南京银行股份有限公司北京分行	14000	2020.6.30-2022.6.30
天津京滨工业园开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	20000	2020.8.20-2021.8.20
天津京滨工业园开发有限公司	天津银行武清支行	20000	2020.8.21-2021.8.20
天津京滨工业园开发有限公司	天津滨海农村商业银行	45000	2020.9.9-2023.9.6
天津京滨园林绿化有限公司	中国光大银行股份有限公司天津分行	8200	2018.11.16-2020.11.15
天津京滨园林绿化有限公司	天津武清村镇银行	2990	2020.1.20-2023.1.19
天津京滨园林绿化有限公司	天津滨海农村商业银行	1000	2020.4.15-2021.4.9

天津京滨供水有限公司	齐鲁银行天津分行	2970	2019.5.17-2022.5.16
天津京滨供水有限公司	天津滨海农村商业银行	900	2020.4.15-2021.4.9
天津京滨供热有限公司	齐鲁银行天津分行	1970	2019.5.17-2022.5.16
天津京滨供热有限公司	天津滨海农村商业银行	900	2020.4.15-2021.4.9
天津新技术产业园区武清开发区总公司	民生银行	12,000.00	2020/2/11--2021/2/10
天津新技术产业园区武清开发区总公司	民生银行	20,000.00	2020/2/28--2021/2/27
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国农业发展银行天津市武清区支行	175.00	2020/2/21--2021/9/22
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国农业发展银行天津市武清区支行	475.00	2020/3/28--2021/9/22
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	300.00	2020/3/19--2021/3/16
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	1,232.00	2020/4/7--2021/3/25
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	340.00	2020.6.18-2021.6.18
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	1,258.00	2020.5.20-2021.5.20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	418.00	2020.7.16-2021.7.16
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	1,369.00	2020.8.11-2021.7.20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	1,672.00	2020.09.07-2021.7.20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	交通银行天津武清支行	504.00	2020.09.30-2021.7.20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国农业发展银行天津市武清区支行	1,425.00	2020/1/10--2021/9/22
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国农业发展银行天津市武清区支行	12,925.00	2019.9.22-2021.9.22
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国农业银行天津武清支行	32,000.00	2016/7/11--2027/7/10
天津新技术产业园区武清开发区总公司	浦发银行浦顺支行	45,000.00	2016/7/29--2023/7/29
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国银行天津分行	29,500.00	2019/12/31--2022/12/31
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国银行天津分行	10,000.00	2020/2/12--2022/12/31
天津新技术产业园区武清开发区总公司	华夏银行天津分行	9,625.00	2019/5/23--2022/5/19
天津新技术产业园区武清开发区总公司	西部信托	1,303.00	2019/6/17--2021/9/17
天津新技术产业园区武清开发区总公司	西部信托	4,452.00	2019/11/15--2022/2/15
天津新技术产业园区武清开发区总公司	西部信托	2,092.00	2019/11/22--2022/2/22
天津新技术产业园区武清开发区总公司	西部信托	1,566.00	2019/11/29--2022/2/28
天津新技术产业园区武清开发区总公司	西部信托	1,827.00	2019/12/6--2022/3/6
天津新技术产业园区武清开发区总公司	西部信托	2,966.00	2019/12/13--2022/3/13

天津新技术产业园区武清开发区总公司	华融金融租赁股份有限公司	30,822.00	2019/2/28--2024/2/27
天津新技术产业园区武清开发区总公司	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	24,512.00	2019/6/10--2022/6/10
天津新技术产业园区武清开发区总公司	中国环球租赁有限公司	5,407.00	2019/12/20--2022/12/20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	哈尔滨银行武清支行	100,000.00	2020.5.22-2023.5.20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	光大银行	20,000.00	2020.3.31-2021.3.30
天津新技术产业园区武清开发区总公司	宁夏银行	20,000.00	2020.6.16-2022.6.15
天津新技术产业园区武清开发区总公司	光大金租	60,000.00	2020.4.30-2026.4.30
天津新技术产业园区武清开发区总公司	光大金租	50,000.00	2020.6.24-2026.6.24
天津新技术产业园区武清开发区总公司	天津银行	76,000.00	2019/6/26--2020/12/25
天津新技术产业园区武清开发区总公司	19武清经开 PPN001	75,000.00	2019/6/10--2022/6/10
天津新技术产业园区武清开发区总公司	20武清经开 ZR01	50,000.00	2020/2/20--2025/2/20
天津新技术产业园区武清开发区总公司	20武清经开 ZR02	50,000.00	2020/3/18--2023/3/18
天津市武清开发区自来水有限公司	洛银金融租赁股份有限公司	9,116.00	2019/3/8-2023/3/8
天津新技术产业园区武清开发区总公司	19武清经开 MTN002	200,000.00	2019.12.18-2022.12.18
天津优达投资有限公司	中信银行天津武清支行	40,000.00	2017.01.23-2022.01.21
天津市武清开发区园林绿化有限公司	天津农商银行	17,000.00	2020.4.1-2021.3.31
天津市武清开发区热力有限公司	山东汇通金租	29,970.00	2020.3.27-2022.3.27
天津武清城市建设投资开发集团有限公司	浦发银行	43,000.00	2017/1/26-2025/1/26
天津市京津新城物业服务集团有限公司	齐鲁银行	2,990.00	2019/8/1-2022/8/1
天津雍鑫建设投资集团有限公司	中国外贸金融租赁有限公司	6,682.00	2016.01.04-2021.01.04
天津雍鑫建设投资集团有限公司	皖江金融租赁股份有限公司	6,750.00	2016.02.19-2021.02.19
天津雍鑫建设投资集团有限公司	天津农商银行武清支行	30,000.00	2020.06.19-2023.06.18
天津辉煌建设开发投资有限公司	渤海银行天津分行	7,500.00	2016.12.19-2021.11.01
天津辉煌建设开发投资有限公司	工商银行银团贷款	315,000.00	2016.12.14-2027.10.08
天津辉煌建设开发投资有限公司	天津武清村镇银行	2,700.00	2019.01.23-2021.01.22
天津市强港佳园投资发展有限公司	中国农业发展银行天津武清支行	58,865.00	2016.06.21-2028.5.24
天津市强港佳园投资发展有限公司	天津农商银行武清中心支行	49,825.00	2016.06.21-2028.5.24
天津市强港佳园投资发展有限公司	中国农业银行天津武清支行	108,310.00	2016.09.27-2028.5.24
天津市武清区中医医院	建行天津武清支行	1,400.00	2012.02.28-2021.02.28

天津市武清区富民经济发展有限公司	中国外贸金融租赁有限公司	18,000.00	2016.03.15-2021.03.15
天津市武清区第二人民医院	中国农业银行天津武清支行	12,989.29	2018.01.02-2025.12.01
天津市武清区第二殡仪服务中心	建行天津武清支行	2,700.00	2013.10.14-2021.10.13
天津市王庆坨工贸园有限公司	长江联合金融租赁有限公司	20,000.00	2017.01.15-2022.01.14
天津港北科技发展有限公司	天津武清村镇银行	3,000.00	2019.12.04-2020.12.04
天津都城集团有限公司	天津武清村镇银行	3,000.00	2019.12.10-2020.12.10
天津都城园林绿化工程有限公司	天津武清村镇银行	1,500.00	2020.04.14-2021.04.13
天津王坨科技发展有限公司	天津武清村镇银行	4,500.00	2019.12.10-2020.12.10
天津格优绿化工程有限公司	天津武清村镇银行	4,000.00	2019.12.18-2020.12.18
天津市星越建筑工程有限公司	光大银行武清支行	3,000.00	2020.01.10-2021.01.10
天津市武清区汉沽港经济园开放有限公司	天津武清村镇银行	3,000.00	2020.01.23-2022.01.23
天津北岚数字信息科技产业园有限公司	天津武清村镇银行	2,000.00	2020.04.23-2021.04.22
天津武清建筑工程总公司	齐鲁银行	10,000.00	2020.05.12-2023.05.11
合计		2,693,173.05	

5.6.4.4 资产受限情况

截至2020年9月末，保证人受限的资产为98.62亿元，占2020年9月末净资产的比例为28.17%。保证人受限资产明细如下：

所属科目	项目	金额（亿元）	受限原因
货币资金	电力保证金	0.01	保证金
	信用证保证金	0.23	保证金
	保函保证金	0.18	保证金
	纠纷冻结	0.11	纠纷冻结
	定期存款	1.55	定期存款
	用于质押担保的定期存款/银行保证金存款	26.44	质押担保
固定资产	区政府	1.05	抵押担保
	区政府招待所	0.54	抵押担保
	区人民礼堂	0.15	抵押担保
	区人大政协	0.13	抵押担保
	区人民法院	0.17	抵押担保
	武清区影剧院	6.23	抵押担保
	武清区礼堂、老政府、人大政协	1.177	抵押担保
在建工程	国际企业社区1期	13.21	抵押担保
	文化中心、影剧院	12.10	抵押担保
	体育馆	10.32	抵押担保
长期股权投资	天津新家园投资有限公司4%股权	1.25	质押担保
	天津赛得投资发展有限公司100%股权	3.03	质押担保
	天津京滨工业园开发有限公司90.1%股权	18.20	质押担保
	天津武清汽车产业园有限公司83.5%股权	2.53	质押担保

合计	98.62	-
----	-------	---

5.6.4.5 历史信用表现及外部评级情况

根据2020年5月25日银行出具的《企业信用报告》，武清国投于2005年首次发生信贷记录，共在34家金融机构办理过信贷业务，目前在11家金融机构业务未结清，均为正常类。截至目前，公开市场融资均未出现违约事件。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2020年3月31日进行的主体跟踪评级报告显示，武清国投主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

5.6.4.6 重大处罚情况

经过查询全国企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、国家税务总局天津市税务局等，最近三年及一期武清国投并未发生因违反中国法律法规收到重大处罚的情况。

第六章 基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况的合法性

6.1.1 基础资产的界定

本专项计划的基础资产是指由原始权益人直接持有的，并拟由管理人代表专项计划，从原始权益人处受让取得的，全部光信·光祺·优债6号信托受益权。信托受益权符合法律法规规定，权属明确，能够产生稳定、可预测的现金流。

信托项下的信托财产是交银施罗德资管作为委托人向受托人交付的信托资金，以及受托人因对该等资金管理、运用、处分或者其他情形而取得的财产的总和。受托人根据《信托合同》的约定，以自己的名义，按照委托人的指令通过向借款人发放信托贷款的方式管理、运用和处分信托财产，借款人应向受托人偿还贷款本息。

基础资产转让价款的支付前提为借款人在已取得信托贷款并支付与目标物业相关的协议价款、并取得了目标物业销售权利之后。

底层资产系指由汉沽港经济园作为业主方的目标物业自基准日起销售产生的所有销售收入对应的应收账款。借款人以未来可获得的目标物业销售收入作为偿还信托贷款本息的资金来源，同时将目标物业销售应收账款质押给受托人为其履行《信托贷款合同》项下的义务提供质押担保。

6.1.2 基础资产的真实性和合法性

计划管理人要求信托受托人、原始权益人、借款人等提供与基础资产有关的信托文件，包括：《信托合同》《贷款合同》《应收账款质押合同》《监管协议》《保证合同》及《差额支付承诺函》，并进行了适当审查，计划管理人同时审查了原始权益人出具的《交银施罗德资产管理有限公司关于基础资产及其转让安排真实性、合法性的承诺函》（下称“《承诺函》”）。

经审查，信托受托人与借款人及相关交易主体拟签署的信托文件内容合法，在该等信托文件约定的生效条件满足后将构成相关交易主体合法、有效和有约束力的义务，在该等信托文件签署及生效，原始权益人按照《信托合同》的约定向信托受托人交付信托资金，信托受托人按照《贷款合同》的约定发放完毕信托贷款后，原始权益人持有的信托受益权是真实、合法的。

经核查，专项计划的基础资产不属于基金业协会《资产证券化业务基础资产负面清单指引》列示的负面清单情形。具体说明如下：

6.1.2.1 基础资产不以地方政府为直接或间接债务人。

根据本项目交易文件，基础资产现金流来源于目标物业定向销售收入。根据武清

政府关于拆迁安置工作的批复及汉沽港镇人民政府出具的《关于落实“武清区人民政府关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作请示的批复”工作安排》，并经过管理人及律师审查《武清区汉沽港镇保障房项目拆迁安置补偿协议》（以下简称“拆迁安置补偿协议”）《武清区汉沽港镇保障房项目定向认购协议》（以下简称“定向认购协议”）《武清区汉沽港镇保障房项目四方合作协议》（以下简称“合作协议”）《武清区汉沽港镇保障房项目<四方合作协议><定向认购协议><拆迁安置补偿协议>之补充协议》（以下简称“补充协议”），雍鑫集团作为安置补偿款支付机构，需按照汉沽港镇人民政府制定的安置计划（以实际安置进度为准），将拆迁专项补偿款分期支付至汉沽港经济园指定的账户，镇示范镇办公室根据《定向认购协议》、《补充协议》代表全体符合回迁安置条件的被拆迁农户向汉沽港经济园统一认购目标物业。经核查，本项目基础资产最终债务人为待拆迁村民，且上述拆迁专项补偿款与项目出让区土地出让收入亦不存在关联，不以地方政府为直接或间接债务人。

6.1.2.2 基础资产不以地方融资平台公司为债务人。

2017年-2019年，汉沽港经济园来自所属地方政府的收入与营业收入的明细金额及占比如下：

单位：万元

项目		2019年度	2018年度	2017年度	合计
营业收入		0.00	80,816.73	75,600.97	156,417.70
源自所属地方政府的收入	BT(代建)业务收入及一级土地出让收入返还	-	-	-	-
	政府回购收入	-	-	-	-
	政府补助（不含符合法律法规规定的税收返还）	-	-	-	-
	政府拆借资金返还	-	-	-	-
	其他（如：收到的土地出让综合价金中冲减存货等）	-	-	-	-
合计		-	-	-	-
来自地方政府收入占营业收入的比重					0.00%

根据测算，2017-2019年，汉沽港经济园源自地方政府的收入与营业收入比例平均值为 0.00%。

经核查，汉沽港经济园不在 2019 年二季度银保监会地方政府融资平台名单内。即管理人认为，借款人汉沽港经济园不属于地方融资平台公司。本期项目交易结构穿透来看底层的实际债务人指向拆还迁村民，并不是公司法人。根据本期项目交易文件，项目基础资产为信托计划的信托受益权，不是一般的应收账款类债券，不存在债务人；尽管信托贷款的借款人是汉沽港经济园，但其在本期项目中的角色是按照交易文件约

定销售目标物业，并以目标物业销售收入偿还信托贷款；此外，本项目设置了偿付资金监管安排，目标物业销售收入能够有效的与借款人自身经营相隔离。经审查《工作安排》《拆迁安置补偿协议》《定向认购协议》《补充协议》，由雍鑫集团将拆迁款按照约定的拆迁进度直接支付至汉沽港经济园，由镇示范镇办公室根据《定向认购协议》代表待拆迁村民统一向汉沽港经济园认购目标物业。汉沽港经济园取得雍鑫集团代拆迁村民支付的购房款后，按照《合作协议》《定向认购协议》的安排将拆迁安置房定向销售于镇示范镇办公室，镇示范镇办公室按照安置协议向符合回迁安置条件的拆迁村民实施安置。因此，本项目基础资产以待拆迁村民为最终债务人，不属于地方政府融资平台。

6.1.2.3 基础资产对应目标项目已被纳入天津市以宅基地换房建设示范小城镇试点（保障房项目），属于省级保障房计划范畴，且完工比例超过 90.00%。

2013 年 7 月 16 日，天津市人民政府出具《关于北辰区、西堤头镇等五个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复》（津政函[2013]75 号），同意武清区汉沽港镇开展以宅基地换房的方式进行示范小城镇建设试点工作。2018 年 7 月 2 日，天津市武清区人民政府（以下简称“武清区政府”）出具《武清区人民政府关于商请提供棚改安置房项目有关情况的函》（武清政函 2018[232]号），请示 2015 年以来被列入天津市上报国家棚改开工任务的棚改安置房项目名称、套数以及相应年度。2018 年 7 月 9 日，天津市国土资源和房屋管理局出具《市国土房管局关于武清区棚户区改造安置房项目有关情况的复函》（津国土房拆函字[2018]619 号），明确汉沽港二期二标段（即目标项目）被列入 2017 年棚户区改造开工任务。因此，目标项目属于省级保障房计划范畴。

根据项目建设单位强港佳园的书面说明，截至 2020 年 3 月 31 日，目标项目已完成主体封顶；按照工程进度统计，建筑安装工程费合计为 6.44 亿元，已完成工程量约为 6.02 亿元，完工比例约为 93.47%，根据计划管理人现场尽调，目标物业均已完成主体结构封顶。不属于违反负面清单的不动产相关基础资产。

6.1.2.4 基础资产不属于《负面清单》第三条、第四条第（1）项及第五至八条规定的情形。

针对目标项目收益平衡的相关约定，根据《市发展改革委关于武清区汉沽港镇示范小城镇农民安置用房建设项目建议书的批复》（津发改城镇[2013]852 号），目标项目建设最终资金来源为项目出让区的土地出让金政府收益部分全额返还工程实施主体予以解决，上述资金与专项计划底层现金流不存在关联，不影响本专项计划现金流归集，经管理人及律师确认，相关安排满足《管理规定》的要求。

6.1.3 基础资产的特定化

在本项目中，基础资产系原始权益人在信托项下持有的信托受益权，具有唯一性、特定性，与原始权益人、信托受托人的固有财产相区别。

6.1.4 基础资产权属、涉诉、权利限制和负担情况

6.1.4.1 基础资产权属

根据原始权益人出具的《承诺函》，原始权益人承诺在本项目转让交易发生时，原始权益人已经合法拥有基础资产全部利益。

6.1.4.2 基础资产涉诉情况

根据原始权益人的确认并经计划管理人、法律顾问的适当核查，本项目基础资产不存在可能对基础资产或本次转让存在任何重大不利影响的事件，包括但不限于批准、许可、诉讼、仲裁等。

6.1.4.3 基础资产的权利限制和负担情况

根据原始权益人出具的《承诺函》，在基础资产转让时或之前，原始权益人拥有的基础资产不存在其他任何未披露的质押等权利受限情形。

6.1.4.4 基础资产的完整性

经审查专项计划文件，本项目基础资产包括原始权益人在信托项下的信托受益权，完整包括了原始权益人对信托享有的信托利益。

6.2 基础资产转让的合法性

6.2.1 基础资产不存在限制或禁止转让的情形

根据《信托法》的相关规定，受益人的信托受益权可依法转让。经本所律师核查《信托合同》及《信托受益权转让协议》等文件，《信托合同》中未限制和禁止信托受益人转让其享有的信托受益权，信托受益人转让其信托受益权的行为无需获得第三方的同意。同时根据原始权益人出具的说明与承诺，拟转让的信托受益权上不存在任何抵押、质押等担保负担或其他权利限制。

根据《信托受益权转让协议》，管理人（代表专项计划）于专项计划设立日起取得标的信托受益权，成为信托项下的唯一受益人。

6.2.2 基础资产转让需履行的程序及转让的合法性

信托受益人向专项计划转让信托受益权无需取得有关政府部门的批准或办理转让登记手续。根据《信托受益权转让协议》的约定，转让方与受让方应至受托人营业场所办理信托受益权转让登记手续。

基于上述，本项目基础资产可依法转让，原始权益人根据《信托受益权转让协议》的约定将基础资产转让予计划管理人合法有效，且信托贷款债权附带的担保权益等从权利不因基础资产转让发生变化。

6.3 目标项目及目标物业情况

武清区位于天津市西北部，全区共辖 6 个街道、24 个镇（2013 年），总面积 1,574.00 平方公里。截至 2018 年末，全区户籍人口 99.50 万人，全区常住人口 119.15 万人。1914 年为京兆特别区，1948 年属冀中第十分区，1949 年属河北省天津专区，1973 年划归天津市管辖，2000 年经国务院批准撤县建区，更名为武清区。近年来，全区累计拆迁 110 余个村街，预计到 2020 年，全区城镇化率达到 60.00% 以上。

天津市自 2005 年启动示范小城镇建设试点以来，先后批准了四批次、共计 38 个村和镇，开展了以宅基地换房为主的示范小城镇建设工程。从 2013 年开始，天津市又开展了第五批以宅基地换房建设示范小城镇试点工作。根据天津市人民政府于 2013 年 7 月 16 日作出的《关于北辰区西堤头镇等五个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复》（津政函〔2013〕75 号），同意武清区汉沽港镇开展以宅基地换房的方式进行示范小城镇建设试点工作。根据《武清区人民政府关于商请提供棚改安置房项目有关情况的函》（武清政函 2018[232]号）、《市国土房管局关于武清区棚户区改造安置房项目有关情况的复函》（津国土房拆函字[2018]619 号），明确汉沽港二期二标段（即目标项目）被列入 2017 年棚户区改造开工任务，即目标项目属于省级保障房计划范畴。

6.3.1 区域环境以及项目建设的必要性分析

6.3.1.1 区域环境分析

汉沽港镇位于天津市武清区，距离天津市区 30 公里。总面积 58.56 平方公里，下辖 15 个自然村，18 个行政村街，现有常住人口 33500 人，流动人口 1 万人。汉沽港镇现有企业 195 家，从业人员 13900 人，经济实力位居武清区前列。通过产业发展带动新农村建设，进而带动地区城市化，最终实现农民非农化、农业产业化、地区城市化发展的目标，引导农民有序向城镇转移。汉沽港镇目前已具备建设小城镇的基础条件，建设示范小城镇，符合经济发展和城镇发展规律，可充分利用其地缘优势，以市区及武清区为依托，加快汉沽港镇城镇化步伐、构建城乡一体化发展新格局。

6.3.1.2 项目建设必要性分析

（1）项目的建设，是落实十八届三中全会精神，推进天津市新型城镇化进程的需要。党的十八届三中全会通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，其

中包括“完善城镇化健康发展体制”、“坚持走中国特色新型城镇化道路”等。2013年12月12日至13日召开的中央城镇化工作会议，为我国未来健康有序推进城镇化建设指明了方向。新型城镇化是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。近年来，天津市在城镇化建设方面积极探索，先后展开以宅基地建设示范小城镇、三区统筹联动发展、“三改一化”试点改革等建设，极大地推动了天津市城镇化的步伐。以示范小城镇建设为载体，加快形成中心城区、滨海新区核心区、新城、中心镇、一般镇的四级城镇体系，进一步提升全市人口城镇化率。

本项目实施后，一方面能够推进人口向城镇集中，转变农民身份，提高农民生活水平，增强城乡联系；另一方面，能够盘活农村土地资源，合理规划，为未来小城镇开发建设奠定基础。因此，项目的实施能够加快天津市小城镇的建设步伐，对于破解城乡二元经济社会结构、推进天津市新型城镇化进程具有推动作用。

(2) 项目的建设，是推进以人为核心的城镇化，提高城镇人口素质和居民生活质量的需要

推进农业转移人口市民化是推进城镇化的主要任务。新型城镇化不以牺牲农业和粮食、生态和环境为代价，着眼农民，涵盖农村，实现城乡基础设施一体化和公共服务均等化，促进经济社会发展，实现共同富裕。本项目的实施，一方面为农民建设安置住宅楼，并配套建设水、暖、电、气等完善的生活设施，小区内部还将配套建设为居民提供休闲、娱乐、文化、医疗等方面的服务，满足人民日常生活、文化娱乐等方面的需求；另一方面，将为18岁以上居民缴纳保险，为18-60岁农业人口提供上岗培训，解决居民社保、就业等方面的问题。

因此，本项目的实施，以实现农业转移人口市民化为出发点，将有效改善人民生活条件、提高人民生活水平，使农民享受城市社会、经济、文化发展所带来的优越条件和舒适的环境，并向农民提供就业安置、社会保障等各方面的优质服务，切实维护农民的合法权益，缓解或化解各类社会矛盾，是推进以人为核心的城镇化的必要途径。

(3) 项目的建设，是节约用地，服务城镇建设与经济发展的需要

《国务院关于促进节约集约用地的通知（国发【2008】3号）》提出“鼓励提高农村建设用地的利用效率，按规划稳妥开展农村集体建设用地整理。”

随着汉沽港镇经济的快速发展，农业为主的经济结构正在逐步向以农业为基础、工业与第三产业齐头并进的经济格局转变，镇域内建设用地需求快速增长。现有建设用地上农村居民用地分散，占地面积较大，土地供需矛盾日益突出。

本项目在武清区总体规划、示范小城镇规划方案的指导下进行，实施后将新增建设用地，进行开发建设。本次项目符合国家文件要求，其实施有助于土地利用方式由粗放式的以外延扩大为主向集约式以内涵挖潜为主的转变，盘活利用农村集体建设用地，不仅使城

镇土地利用结构与布局更为合理，更能为城镇建设与经济发展服务。

6.3.2 目标项目情况

目标项目全称“武清区汉沽港镇示范小城镇农民安置用房建设项目（二期二标段）”，对应小区为天津市武清区汉沽港镇港福新苑小区，建设地点位于天津市武清区汉沽港东至规划路，南至规划嘉园道、天津自行车王国产业园有限公司现状磊站、西至规划福开路、天津自行车王国产业园有限公司现状磊站，北至祥园道。目标项目占地面积 15.4173 万平方米，居住区用地内建筑总面积为 20.1448 万平方米，其中地上总建筑面积为 19.1550 万平方米，包括还迁住宅及储藏室 18.5178 万平方米，非经营性公建 0.6372 万平方米，地下总建筑面积为 0.9898 万平方米。具体技术指标如下：

序号	指标	单位	数量	备注
1	还迁安置区总用地面积	万 m ²	15.41728	
2	还迁安置区规划建筑总面积	万 m ²	20.144774	
其中	住宅及储藏室建筑面积	万 m ²	18.517787	
	非经营性公建	万 m ²	0.637191	
	地下建筑规模	万 m ²	0.989796	
3	安置区容积率	/	1.90	安置区
4	安置区建筑密度	%	12.39	安置区
5	安置区绿地率	%	40	安置区
6	安置区规划居住套数	套	1,836	安置区
7	地面停车位	辆	1,312	

6.3.2.1 目标项目审批情况

目标项目作为天津市以宅基地换房建设示范小城镇第五批试点工程项目，已取得有权单位批复如下：

日期	政府	名称
2012年12月20日	天津市武清区房地产管理局	武清区2013年城区房屋拆迁补偿安置实施细则
2013年7月16日	天津市发展和改革委员会	关于武清区汉沽港示范小城镇农民安置用房建设项目建议书的批复
2013年8月19日	天津市人民政府	关于北辰区西堤头镇等五个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复
2016年3月31日	天津市武清区人民政府	天津市强港佳园关于汉沽港镇示范小城镇建设项目政府购买协议
2016年5月6日	天津市武清区行政审批局	关于准予天津市强港佳园投资发展有限公司建设汉沽港镇还迁住宅小区项目备案的决定
2016年5月30日	天津市武清区行政审批局	关于准予调整天津市强港佳园投资发展有限公司建设汉沽港镇还迁住宅小区有关内容备案的决定

日期	政府	名称
2016年9月6日	天津市建设工程招标投标监督管理站	汉沽港还迁小区中标通知书
2018年6月27日	天津市武清区行政审批局	关于武清区汉沽港示范小城镇农民安置房建设项目初步设计及概算的批复
2018年7月2日	武清区人民政府	关于商请提供棚改安置房项目有关情况的函
2018年7月9日	市国土房管局	关于武清区棚户区改造安置房项目有关情况的复函

另截至2019年9月30日，目标项目取得证照情况如下：

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间	主要内容
1	国有土地使用权证	津(2016)武清区不动产权第1040957号	天津市国土资源和房屋管理局	2016年9月18日	武清区汉沽港镇嘉园道北侧，面积为102,157.7平方米的划拨用地
2	建设用地规划许可证	2016武清地证0039	天津市武清区行政审批局	2016年6月8日	用途为汉沽港镇还迁住宅小区，建设面积为102,157.7平方米
3	建设工程规划许可证	2016武清住证0039	天津市武清区行政审批局	2016年9月19日	港福新苑配建3(托老所)建筑面积为802.06平方米
4		2016武清住证0038		2016年9月19日	港福新苑1-27#楼、配建1-2、配建4-8，建筑面积为191,549.78平方米
5	建筑工程施工许可证	1201142016092903131	天津市武清区行政审批局	2016年9月29日	建筑面积：66,091.75平方米 合同价格：16,906.46万元
6		1201142016092902131		2016年9月29日	建筑面积：67,801.89平方米 合同价格：17,100.47万元
7		1201142016092901131		2016年9月29日	建筑面积：68,356.16平方米 合同价格：21,020.91万元

6.3.2.2 目标项目建设进度安排及安置进度

(1) 建设进度安排：

根据项目代理建设单位出具的项目建设安排，目标项目受疫情影响，原定于2020年一季度末需完成的管网入户及小区绿化，推迟至2020年5月初完成，预计2020年7月末完成全部工程验收工作。

(2) 安置进度：

截至2020年3月末，目标物业所在小区尚未启动安置工作。

6.3.2.3 目标项目代理建设单位

根据天津市发展和改革委员会于2013年8月19日，下发至武清区发展和改革委员会关于《市发展改革委关于武清区汉沽港示范小城镇农民安置房建设项目建议书的批复》文件，决定由强港佳园作为整个示范镇还迁安置房的建设工作。即，目标项目建设方为强港佳园。

强港佳园成立于2012年12月，是汉沽港经济园与天津市武清区汉沽港镇企业服务中心出资成立的，注册资本60,000.00万元人民币。主要经营：以自有资金对房地产业、城镇

建设、基础设施、工业、农业、商业进行投资,土木建筑工程、地基与基础工程、防水保温工程、钢结构工程、室内外装饰装修工程、建筑智能化工程施工,房地产开发与经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

经管理人及律师核查,强港佳园于2013年9月3日取得房地产开发企业资质,之后每年进行年检换证。现查询“信用中国(天津)”网站,天津市武清区住房和城乡建设委员会于2020年1月19日作出准予许可决定书,许可强港佳园房地产开发企业资质变更,许可有效期为2020年1月19日至2021年9月30日。

依据武清区人民政府于2013年8月6日出具的《授权书》以及2013年8月19日天津市发改委下发的《市发展改革委关于武清区汉沽港示范小城镇农民安置房建设项目建议书的批复》(津发改城镇【2013】852号),授权强港佳园作为汉沽港示范镇建设项目投资和建设主体,负责示范小城镇项目资金筹措及管理、项目债务偿还、项目建设开发等相关工作。

依据强港佳园2019年3月8日取得的《成交通知书》,强港佳园所投汉沽港镇还迁住宅小区建设项目(项目编号:WQCG2019-111)在竞争性磋商采购中获得磋商成功。

综上,管理人及律师认为项目代理建设单位强港佳园具有房地产开发资质,并且取得了天津市武清区人民政府关于建设单位进行项目投资和建设的授权批复文件。

强港佳园自成立以来开发运行项目情况如下:

港韵新苑项目:该项目位于汉沽港镇嘉园道北侧,东至福瑞路,西至汉沽港镇政府,北至津永公路,占地面积21.5万平米,建筑面积28.8万平米,其中住宅65栋,合计27.3万平米,小学幼儿园公建1.5万平米,2016年6月完成施工验收,2018年已完成相关安置工作。

6.3.2.4 目标项目安置政策、安置流程

根据《武清区城区房屋拆迁补偿安置实施细则》,房屋合法性、用途、建筑面积的认定规则如下:

(1) 房屋拆迁补偿安置以房屋所有权证、房地产权证和不动产权证为依据;没有房屋所有权属证件的,以主管机关批准的土地使用证、建房证为依据;没有以上依据的,由街道、规划、国土、房管部门共同认定。

(2) 在房屋合法证件界定的四至范围内,只能有一处批准建设的合法主房。

(3) 被拆迁房屋建筑面积以其房屋所有权证、房地产权证和不动产权证证载建筑面积为准,没有产权证件的合法房屋以实际测量面积为准。

安置工作由镇示范镇办公室负责办理,在安置之前,镇示范镇办公室将与待还迁村民签署《安置协议》,明确具体的房屋安置价格及调节系数。还迁村民根据镇政府制定的安置计划,按所选同等房型面积分批以抓阄方式确定序号,再按序号一次抓出

楼号、单元号、楼层、房号和储藏室号。并依据《安置协议》获得镇示范镇办公室保管的安置房屋钥匙，钥匙交付后还迁村民自行到物业公司办理水、电及有关入住手续。安置房具备办证条件后，镇示范镇办公室负责协助还迁村民提交办理产权证的材料，办理产权登记。

6.4 目标物业销售实现方式及收款方式

6.4.1 销售实现方式及收款方式

根据《天津市以宅基地换房建设示范小城镇管理办法》（天津市人民政府令第 18 号）（以下简称“《市宅基地换房办法》”）“第三十五条：乡镇政府应当制定村民宅基地换房的具体方案”及“第七条：示范小城镇所在区县和乡镇人民政府、村民委员会应当加强组织领导，成立专门工作班子，具体组织落实建设项目征地、拆迁补偿、置换主体资格认定、房屋权属认定、分配选房、签订换房协议、城镇管理等工作”。根据《武清区城区房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（武清政〔2003〕70 号）“第三条：拆迁人应当依照本办法规定，对被拆迁人给予补偿安置；被拆迁人应当在搬迁期限内完成搬迁”、“第七条：拆迁人与被拆迁人应当订立拆迁补偿安置协议”、“第十一条：拆迁住宅补偿安置的方式实行“拆一还一”或货币补偿”。

汉沽港镇人民政府于 2019 年 10 月 9 日向武清区人民政府请示，申请汉沽港镇还迁住宅小区项目待还迁村民可采取货币调节方式进行还迁，相关事宜由汉沽港镇人民政府协调各机构主体进行办理。武清区人民政府批复同意。

在取得武清区人民政府批复后，汉沽港镇人民政府结合项目实际情况，出具了《关于落实“天津市武清区人民政府关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作请示的批复”工作安排》（以下简称“工作安排”），同时抄送各有关部门。

按照武清区政府的批复精神、汉沽港镇人民政府的《工作安排》以及武清区政府与强港佳园在项目建设初期签署的《政府购买协议》，汉沽港镇政府、强港佳园、汉沽港经济园、天津雍鑫建设投资集团有限公司签署的《合作协议》，由汉沽港经济园承接武清区政府在《政府购买协议》项下与目标物业相关的部分权利义务，还迁专项补偿款由雍鑫集团支付，汉沽港经济园向强港佳园一次性支付《政府购买协议》项下与“港福新苑”相关的协议价款后，取得目标物业销售权利，有权作为项目保障房业主单位接收目标物业并向符合购房资格的认购主体定向销售，有权收取并自主使用定向销售价款，项目的收益平衡则由各方根据投资成本核算情况另行约定。

汉沽港经济园与镇示范镇办公室签署了《定向认购协议》：由镇示范镇办公室代表全体符合回迁安置条件的被拆迁农户统一认购目标物业，按照汉沽港镇人民政府制定的安置计划，向汉沽港经济园支付回迁安置用房购房款（实际根据《补充协议》约

定，该款项由雍鑫集团直接支付至汉沽港经济园指定的银行账户，《定向认购协议》项下的其他权利义务、购买安置房的具体安排、交付及产权办理均不做变更）。根据汉沽港镇人民政府制定的安置计划，镇示范镇办公室支付定向认购款的：1）时间节点：根据实际安置进度，镇示范镇办公室按季度向汉沽港经济园结算目标物业的认购价款。各季度根据实际安置计划，支付购房款的时间不得晚于该季度末（即每年的3月31日、6月30日、9月30日、12月31日）前第2个工作日。根据安置计划，目标物业定向购房款最后一次结算日为2022年12月23日。2）支付金额：根据《工作安排》的要求，镇示范镇办公室与汉沽港经济园对于目标物业保障房的结算单价，以低于实际建设开发成本，参照周边市场价格来定价，最终确定以每平方米8,127.63元执行。其中，2020-2022年计划安置面积分别为70,027.38平方米、52,520.53平方米和52,520.53平方米，相应支付的购房款为56,915.66万元、42,686.75万元和42,686.75万元。

为保证还迁村民顺利安置，雍鑫集团与镇示范镇办公室办签署了《拆迁安置补偿协议》：约定雍鑫集团应按照约定的时间将还迁专项补偿款支付（可分期）至镇示范镇办公室书面通知的银行账户，镇示范镇办公室收取的安置面积补偿款应当专项用于代还迁村民向汉沽港经济园支付回迁安置用房定向销售的购房款，不得挪作他用（实际根据《补充协议》约定，该款项由雍鑫集团直接支付至汉沽港经济园指定的银行账户，《拆迁安置补偿协议》项下的其他权利义务、安置补偿情况、安置补偿进度均不发生调整）。根据《拆迁安置补偿协议》，雍鑫集团支付安置补偿款的1）时间节点：根据实际安置进度，按季度向镇示范镇办公室支付还迁专项补偿款，其支付时间不得晚于该季度末（即每年的3月31日、6月30日、9月30日、12月31日）前第3个工作日。根据安置计划，目标物业还迁专项补偿款最后一次结算日为2022年12月22日。2）支付金额：雍鑫集团按照8,127.63元/平方米的标准向镇示范镇办公室指定账户支付安置补偿款。2020-2022年计划安置面积分别为70,027.38平方米、52,520.53平方米和52,520.53平方米，相应支付的安置补偿款为56,915.66万元、42,686.75万元和42,686.75万元。3）支付方式：雍鑫集团应当根据安置服务工作进程按时足额将还迁专项补偿款支付至镇示范镇办公室指定账户。

为保障安置补偿款项的专款专用，避免资金挪用和资金混同，汉沽港镇政府、强港佳园、汉沽港经济园、雍鑫集团、镇示范镇办公室签署了《补充协议》：约定由雍鑫集团将还迁款按照还迁进度直接支付至汉沽港经济园，《拆迁安置补充协议》、《定向认购协议》项下的其他权利义务均不发生调整。

在专项计划存续期间，镇示范镇办公室作为安置工作执行方，定期向汉沽港经济园、雍鑫集团报送、核对实际安置进度（包括安置人员姓名、安置房号、安置面积、定向认购款金额等情况）。汉沽港经济园作为资产服务机构，根据《资产服务协议》的约定，需在每个资产服务机构报告日向计划管理人、信托受托人、评级机构和监管

银行出具《资产服务机构报告》，报告内容包括但不限于报告期内目标物业实际安置进度、目标物业定向销售收入回收、相关费用支出等情况。上述一系列安排保证了还迁专项补偿款专项用于购买目标物业，且底层现金流归集与目标物业实际安置进度相匹配。

根据武清区政府的批复精神、汉沽港镇政府出具的《工作安排》，以及《合作协议》《拆迁安置补偿协议》《定向认购协议》，保障房安置模式由“拆一还一”变更为“货币化安置”后的安置流程如下：

雍鑫集团作为安置补偿款支付机构，需按照汉沽港镇人民政府制定的安置计划（以实际安置进度为准）向符合条件的待还迁村民统一发放回迁安置补偿款，但鉴于待还迁村民人数众多且较为分散，为便于统一管理，提高安置效率，由雍鑫集团将还迁款按照约定的还迁进度直接支付至汉沽港经济园，由镇示范镇办公室根据《定向认购协议》代表待还迁村民一向汉沽港经济园认购目标物业。

汉沽港经济园取得雍鑫集团代还迁村民支付的购房款后，按照《合作协议》《定向认购协议》的安排将还迁安置房定向销售于镇示范镇办公室，镇示范镇办公室按照安置协议向符合回迁安置条件的还迁村民实施安置。

经核查，本项目基础资产最终债务人为待还迁村民，且上述还迁专项补偿款与项目出让区土地出让收入亦不存在关联，不以地方政府为直接或间接债务人。

此外，雍鑫集团及汉沽港经济园不在 2019 年二季度银保监会地方政府融资平台名单内。

基于上述，管理人认为基础资产现金流来源于目标物业定向销售收入，即待还迁村民支付的定向购房款；基础资产最终债务人为待还迁村民，不以地方政府为直接或间接债务人，由镇示范镇办公室代表全体符合回迁安置条件的被拆迁户统一认购目标物业、由雍鑫集团向借款人支付回迁安置用房购房款的相关交易安排满足《管理规定》《负面清单》的规定。

6.4.1.1 《政府购买协议》项下各方的权利和义务

(1) 武清区政府对强港佳园对本项目设施的投融资进行监督；根据协议约定按时、足额向强港佳园支付采购价款，协助强港佳园将项目设施移交相关管理部门。

(2) 强港佳园为目标项目建设方，应取得和保持本项目所必须的、或可以以强港佳园名义取得的所有批准文件，提供符合国家、天津市相关标准的项目设施，同时按协议约定向武清区政府收取购买项目设施的款项。在项目设施移交相关设施管理部门之前，强港佳园拥有项目设施的所有权。

6.4.1.2 《合作协议》项下各方的权利义务

(1) 汉沽港经济园支付《政府购买协议》项下与“港福新苑”相关的协议价款后，汉

沽港经济园有权定向销售目标物业并有权自主使用定向销售款项；不得以任何方式对目标物业对应的在建工程及竣工后的目标物业处置或在其上设置权利负担，包括但不限于自行销售、委托第三方销售、直接处置、分配目标物业、或利用目标物业（含在建工程）设置抵押；同意雍鑫集团支付还迁专项补偿款，并有权取得项目后续资金平衡安排中的相关收益。

(2) 强港佳园根据《政府购买协议》主张权利并履行各类义务；在汉沽港镇政府继续作为《政府购买协议》项下债务人的前提下，强港佳园同意接受汉沽港经济园代汉沽港镇政府支付“港福新苑”的建设资金款项，将目标物业交付汉沽港经济园进行定向销售，并协助汉沽港经济园办理各类手续；不得以任何方式对目标物业对应的在建工程及竣工后的目标物业处置或在其上设置权利负担，包括但不限于自行销售、委托第三方销售、直接处置、分配目标物业、或利用目标物业（含在建工程）设置抵押。

(3) 根据《武清区人民政府关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作请示的批复》，武清区政府授权由汉沽港镇政府统一协调各机构主体办理具体安置事项，即汉沽港镇政府同意不再根据《政府购买协议》要求强港佳园履行相关目标物业的交付义务；同意由汉沽港经济园定向销售目标物业并有权自主使用定向销售款项，并安排汉沽港镇示范小城镇办公室负责代还迁村民统一购买汉沽港经济园销售的安置房；同意雍鑫集团支付项目的还迁专项补偿款，并有权取得项目后续资金平衡安排中的相关收益。

(4) 汉沽港经济园同意按照《政府购买协议》中约定的与“港福新苑”相关的协议价款总额，向强港佳园一次性支付相关费用，并在支付上述费用后，汉沽港经济园有权将目标物业定向销售给汉沽港镇示范小城镇办公室，有权收取并自主使用目标物业定向销售款项，并负责签署与销售相关的各类协议及负责各项销售具体工作。

(5) 雍鑫集团同意支付项目还迁专项补偿款，并保证该补偿款项专项用于被拆迁人采购目标物业的保障房；雍鑫集团履行上述专项补偿款支付义务后，有权享有项目后续资金平衡安排中的相关收益。

6.4.1.3 关于目标物业的出售以及房屋产权证书的办理

根据《市宅基地换房办法》规定，第三十五条规定，乡镇政府应当制定村民宅基地换房的具体方案；根据《武清区城区房屋拆迁补偿安置办法（试行）》（武清政〔2003〕70号）第十一条规定，拆迁住宅补偿安置的方式实行“拆一还一”或货币补偿。根据上述规范性文件，汉沽港镇政府制定了拆迁补偿方案，并获得区政府批复；汉沽港镇政府根据区政府批复制定了具体的工作落实方案；依据镇政府出具的具体方案，汉沽港经济园、强港佳园、汉沽港镇政府、雍鑫集团签署《合作协议》及汉沽港经济园、镇政府签署《定向认购协议》。根据上述规范性文件及系列协议安排，汉沽港经济园一次性支付《政府购买协议》项下与“港福新苑”相关的协议价款后，有权将目标物业定向销售予镇示范镇办公室。据

此，管理人、律师认为标的的项目出售合法合规。

依据《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204号），严禁保障性住房用地改变用地性质。经管理人及律师核查，目标项目所属土地使用权性质为“划拨”。待拆迁办将目标物业交付给还迁村民，并协助其办理的不动产权证书上记载的土地权利性质仍为“划拨”，土地性质并未变更，不涉及补缴土地出让金的事项。拆迁人按照“货币化安置”模式取得保障房的所有权的安排，区别于普通商品房的出售与转让，不适用《中华人民共和国城市房地产管理法》第十四条的规定。如果还迁村民取得保障房后将其出售给第三方，由于保障房为划拨土地性质，且房随地走的法律特点，出售方需补缴国有土地使用权出让金，将土地性质转变为“出让”性质后，方得对外转让该房产。

综上，管理人及律师认为，目标项目无需缴纳土地出让金即可正常进行还迁安置并办理产权证书。

6.4.2 安置补偿款支付机构

本期项目安置补偿款支付机构为天津雍鑫建设投资集团有限公司，天津雍鑫建设投资集团有限公司成立于2011年5月，旗下拥有12个直属公司、10个房地产公司和14个分公司，具有房地产开发二级、建筑施工总承包一级、建筑设计乙级、设计审图一类和起重设备安装、钢结构工程承包二级资质，是集房地产开发、建筑施工、工程设计、工程造价咨询、工程质量检测、土地一级整理、BT施工投资、装饰装修、建材生产加工、城市供热和物业管理等为一体的综合性产业集团。初始注册资本为3,000.00万元，成立以来经过多次增资，截至2020年3月末，注册资本和实收资本均为11,000.00万元，股东为天津雍鑫建设开发中心和天津市武清区建筑工程总公司，持股比例分别为51.00%和49.00%，实际控制人为天津市武清区建设管理委员会。经营范围包括以自有资金对房地产业、基础设施进行投资，土木建筑工程施工，财务咨询，工程管理服务，商务信息咨询，企业管理咨询，自有房屋租赁，会议服务。

6.4.2.1 经营及财务情况分析

雍鑫集团主营业务主要为房地产开发、建筑施工及混凝土的销售。2017-2020年1季度，主营业务收入分别为18.55亿元、13.56亿元、24.63亿元和0.92亿元，利润总额分别为2.39亿元、2.39亿元、4.71亿元和-1.22亿元，2020年1季度主要受疫情影响导致盈利能力减弱，整体来看雍鑫集团盈利能力稳步增长，未来持续经营能力较稳定。

截至2020年3月末，雍鑫集团的总资产为144.37亿元，总负债为123.41亿元，总体呈现增长趋势。资产构成中流动资产占比较大，主要为货币资金，2020年3月末其货币资金余额为11.46元，资产流动性较强，但偿债压力较大。

2017-2019年，雍鑫集团的经营活动现金流净额分别为0.0015亿元、-14.80亿元以及6.24亿元，2018年经营活动现金流呈现净流出状态，主要系工程代垫款增加。

6.4.2.2 历史信用情况

根据2020年5月出具的《企业信用报告》，雍鑫集团2015年首次有信贷记录。目前在3家金融机构的业务仍未结清，均为正常类，且历史不良负债余额为0.00元。

6.4.2.3 安置补偿款支付机构为非地方政府融资平台公司

根据雍鑫集团近三年的审计报告及《关于地方政府现金流入占比的计算口径》中的计算口径，并经管理人及律师核查，雍鑫集团2017-2019年度源自地方政府的收入与公司营业收入占比不超过50%。根据2019年二季度银监会地方政府融资平台名单，雍鑫集团未被列入该名单之内。

雍鑫集团近三年收入构成：

单位：万元

收入构成		2017年		2018年		2019年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑施工企业收入	商品房住宅房屋	50,386	27.38%	40,175	29.64%	25,883	10.51%
	镇街改造还迁工程	1,778	0.97%	7,315	5.40%	1,386	0.56%
	商业及服务用房屋	3,180	1.73%	4,206	3.10%	3,563	1.45%
	办公用房屋	854	0.46%	657	0.48%	2,425	0.98%
	教育用房屋	3,359	1.83%	900	0.66%	404	0.16%
	医疗用办公楼	332	0.18%	2,287	1.69%	35	0.01%
	文化、体育、娱乐用房屋	2,706	1.47%	78	0.06%		0.00%
	厂房及建筑物	9,917	5.39%	7,969	5.88%	2,689	1.09%
	仓库	1,758	0.96%		0.00%	192	0.08%
其他	2,925	1.59%	948	0.70%	698	0.28%	
建筑施工收入合计：		77,195	41.94%	64,535	47.61%	37,275	15.13%
房地产开发企业收入	销售房屋收入	62,058	33.72%	7,888	5.82%	117,047	47.52%
生产型企业收入	混凝土收入	23,193	12.60%	16,642	12.28%	18,682	7.58%
	门窗收入	5,081	2.76%	4,901	3.62%	528	0.21%
服务型企业收入	工程管理费收入		0.00%		0.00%	24,160	9.81%
	供热、设计、造价等服务性收入	16,516	8.97%	41,594	30.68%	48,617	19.74%
总计：		184,043	100.00%	135,559	100.00%	246,308	100.00%

据管理人核实，雍鑫集团为天津市武清区国资委所属的大型国有企业，并非地方政府融资平台，主要收入来源为建安收入及房地产销售收入，且建安版块和房地产销

售版块均为市场化项目，不存在政府委托代建等行为。

6.4.3 目标物业应收账款质押情况

根据《应收账款质押合同》，汉沽港经济园以其根据《合作协议》及《定向认购协议》约定有权取得的目标物业定向销售收入对应的应收账款出质于信托受托人。经审查《合作协议》和《定向认购协议》，计划管理人认为应收账款的权属真实、合法有效。

根据在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统查询结果，未发现持有的质押财产上存在其他质押担保的情形。据此，计划管理人认为质押财产不存在其他权利限制。

综上所述，汉沽港经济园用于向信托受托人出质的应收账款权属真实、合法有效，不存在其他权利限制。

6.5 盈利模式及现金流预测分析

6.5.1 盈利模式

本专项计划的基础资产为光信·光祺·优债 6 号单一资金信托的信托受益权，其未来现金流稳定，为保证借款人按期向贷款人偿还贷款本息，借款人以其合法拥有目标物业未来销售收入进行质押为信托贷款本息还款提供担保。故基础资产未来现金流入主要依赖于汉沽港经济园所销售的目标物业安置房的销售收入。

6.5.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况

6.5.2.1 正常情况下信托受益权现金流入预测

本专项计划的基础资产为信托受益权，根据《信托合同》、《贷款合同》及相关文件的规定，基础资产的现金流情况如下：

信托贷款计息方式

单位：万元

信托贷款计息期间	定义	计息期间实际天数	期初信托贷款本金余额	年化利率	当期应偿付利息
第一个	信托贷款发放日（含该日）至第一个 T-7 日	D1	期初本金	R1	期初本金 * R1 * D1 / 360
第二个	第一个 T-11 日至第二个 T-11 日	D2	期初本金	R2	期初本金 * R2 * D2 / 360
第三个	第二个 T-11 日至第三个 T-11 日	D3	期初本金	R3	期初本金 * R3 * D3 / 360

基础资产现金流

单位：万元

信托偿付日	本金	利息	信托受益权预期现金流
第一个偿付日 (T-7)	37,000.00	331.44	37,331.44
第二个偿付日 (T-11)	27,000.00	3,913.39	30,913.39
第三个偿付日 (T-11)	31,000.00	2,127.81	33,127.81
合计	95,000.00	6,372.64	101,372.64

注：

- 1、假定专项计划成立日为 2021 年【1】月【20】，信托贷款发放日为 2021 年【1】月【20】。
- 2、假定信托贷款前两年偿付本金与 证券端偿付本金一致，R1、R2、R3 分别为 15.7%、7.0%、7.0%；
- 3、信托端预期现金流入为偿还的信托贷款本息扣除当期必要的信托费用后的信托收益；其中假定信托费用包括信托通道费、资管产品增值税。其中信托通道费为信托财产本金余额的 0.10%/年；资管产品增值税为信托贷款利息的 3.26%；

6.5.2.2 目标物业销售收入现金流

(1) 预测假设

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对目标物业销售收入的现金流进行了预测，并出具《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划现金流预测分析咨询报告》（以下简称“现金流预测报告”）。

立信中联基于以下假设，对现金流进行了预测：

<1>借款人遵循的国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

<2>国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

<3>对借款人生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；

<4>借款人组织结构、股权结构及治理结构无重大变化；

<5>借款人制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

<6>借款人经营活动、预计产品结构及产品市场需求状况、价格在正常范围内变动；

<7>借款人提供的资料、数据均真实可靠；

<8>本专项计划假定设立时间为【2021】年【1】月【20】日；

<9>无其他人力不可抗拒及不可预见因素对借款人造成的重大不利影响；

(2) 现金流分析

<1>安置计划的确定

根据汉沽港镇政府出具的《工作安排》。涉及目标物业的安置计划如下：

2020年计划安置【734】套，安置面积【70,027.38】平方米；

2021年计划安置【551】套，安置面积【52,520.53】平方米；

2022年计划安置【551】套，安置面积【52,520.53】平方米。

<2>安置价格的确定

1) 销售定价的政府批复

根据天津市武清区汉沽港镇政府出具的《关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作的请示》汉政报〔2019〕40号、《关于落实“天津市武清区人民政府关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作请示的批复”工作安排》汉政报〔2019〕45号及天津市武清区人民政府出具的《天津市武清区人民政府关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作请示的批复》武清政函〔2019〕394号，考虑安置房建设属于民生工程，项目以低于实际建设开发成本（第三方机构进行的单位成本核算价格为8,813.96元/平方米）定价，参照周边市场价格最终确定销售价格为每平方米8,127.63元。

2) 汉沽港镇示范小城镇（二期二标段）项目预计建设单位成本

汉沽港经济园对汉沽港镇示范小城镇（二期二标段）项目预计建设单位成本进行了测算，并委托立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《天津市武清区汉沽港镇示范小城镇农民安置用房建设项目二期预计建设单位成本测算审核报告》（立信中联专审字[2019]A—0165号）。经测算并审核，汉沽港镇示范小城镇（二期二标段）项目预计建设单位成本为每平方米8,813.96元。

3) 定向认购的销售结算安排

根据《拆迁安置补偿协议》、《补充协议》，由雍鑫集团将还迁款按照约定的还迁进度直接支付至汉沽港经济园，由镇示范镇办公室根据《定向认购协议》代表待还迁村民统一向汉沽港经济园认购目标物业。

汉沽港经济园取得雍鑫集团代还迁村民支付的购房款后，按照《合作协议》《定向认购协议》的安排将还迁安置房定向销售于镇示范镇办公室，镇示范镇办公室按照安置协议向符合回迁安置条件的还迁村民实施安置。

考虑安置房建设属于民生工程，汉沽港经济园将以低于实际建设开发成本（第三方机构进行的单位成本核算价格为8,813.96元/平方米）的每平方米8,813.96元作为与镇示范镇办公室统一办理目标物业认购的销售结算价格。因该销售结算价格系考虑目标物业各项建设开发成本、融资成本、民生工程后的最低价格标准，目标物业实际销售至具体购房人的销售价格将以此销售结算价格为基础，由镇示范镇办公室考虑各项影响因素及具体的楼层、朝向等差异进行价格调节，该部分调节不影响汉沽港经济园与雍鑫集团的认购价款结算。

综上，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对目标物业未来销售收入进行预

测时，以目标物业每平方米 8,127.63 元为基准进行预测。

4) 价格对比

公司在对目标物业未来销售收入进行预测时，以目标物业预计建设单位成本每平方米 8,813.96 元为参考，依据安置价格 8,127.63 元为基准进行预测。经对目标物业及附近在售商品房价格对比，其未来销售价格具有一定优势，为目标物业的稳定销售提供了保障。

<3>销售计划及各销售回款预期

根据前期拆还迁工作经验，结合目标物业的实际工程建设进度，汉沽港镇人民政府对 2020-2022 年港福新苑制定了安置计划，具体如下：

2020 年计划安置 734 套，安置面积 70,027.38 平方米；

2021 年计划安置 551 套，安置面积 52,520.53 平方米；

2022 年计划安置 551 套，安置面积 52,520.53 平方米。

根据上述安置计划及定价，目标物业销售计划及各销售回款预期具体如下表所示：

序号	年度	安置套数	安置面积 (平方米)	安置单价 (元/平方米)	安置收入 (万元)
1	2020	734.00	70,027.38	8,127.63	56,915.66
2	2021	551.00	52,520.53	8,127.63	42,686.75
3	2022	551.00	52,520.53	8,127.63	42,686.75
合计	-	1,836.00	175,068.44		142,289.16

6.5.3 基础资产预计现金流覆盖倍数

6.5.3.1 底层资产现金流入

2020-2022 年，目标物业产生的未来销售收入现金流预测如下：

序号	年度	销售套数	住宅销售面积 (平方米)	安置单价 (元/ 平方米)	住宅销售回款 (万 元)
1	2020	734.00	70,027.38	8,127.63	56,915.66
2	2021	551.00	52,520.53	8,127.63	42,686.75
3	2022	551.00	52,520.53	8,127.63	42,686.75
合计		1,836.00	175,068.44		142,289.16

6.5.3.2 信托受益权现金流入

本专项计划的基础资产为信托受益权，根据《信托合同》《贷款合同》及相关文件的规定，基础资产的现金流情况如下：

单位：万元

序号	日期	本金	利息	合计
1	第一个偿付日	37,000.00	331.44	37,331.44

2	第二个偿付日	27,000.00	3,913.39	30,913.39
3	第三个偿付日	31,000.00	2,127.81	33,127.81
合计	-	95,000.00	6,372.64	101,372.64

注：信托贷款年化收益率按照分段预测，分别为 15.7%、7%、7%/年预测。

6.5.3.3 专项计划优先级现金流出

根据前述相关假设及发行规模，假设各档资产支持证券年化收益率为 5.50%、6.50%、7.00%，按年还本付息，计算得出基础资产各期现金流出如下：

单位：万元

序号	日期	偿付本金	偿付利息	合计
1	第一个兑付日	37,000.00	292.03	37,292.03
2	第二个兑付日	27,000.00	3,437.88	30,437.88
3	第三个兑付日	26,000.00	1,775.12	27,775.12
合计	-	90,000.00	5,505.03	95,505.03

6.5.3.4 基础资产预计现金流覆盖

分别根据基础资产信托受益权现金流及底层资产质押财产现金流，采用覆盖比率来衡量优先级资产支持证券的信用风险大小。覆盖比率反映了在各偿还时点上，基础资产及底层资产的现金流对逾期支出的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示标的资产的现金流不能完全覆盖当期预期支出，优先级资产支持证券存在不能按时偿付的风险。假设信托通道费为存续规模的 0.10%/年，资管产品增值税为贷款利息的 3.26%，其他费用为 0.00 万/年，具体预测如下：

(1) 基础资产信托受益权现金流覆盖比率分析

单位：万元

序号	日期	预期现金流入	预期现金净流入	预期现金流出	覆盖倍数
1	第一个兑付日	37,318.52	37,318.03	37,292.03	1.00
2	第二个兑付日	30,729.82	30,724.25	30,437.88	1.01
3	第三个兑付日	33,028.00	33,024.97	27,775.12	1.19
合计		101,076.34	101,067.25	95,505.03	1.06

(2) 底层资产质押财产现金流覆盖比率分析

单位：万元

序号	日期	预期现金流入	预期现金净流入	预期现金流出	覆盖倍数
1	第一个兑付日	56,902.74	56,902.24	37,292.03	1.53
2	第二个兑付日	42,503.18	42,497.60	30,437.88	1.40

序号	日期	预期现金流入	预期现金净流入	预期现金流出	覆盖倍数
3	第三个兑付日	42,586.94	42,583.91	27,775.12	1.53
合计	-	141,992.85	141,983.75	95,505.03	1.49

注：1、覆盖倍数=（期初现金留存+当期现金流入-税费）/当期偿付本息和；

2、预期现金流入为偿还的信托贷款本息扣除当期必要的信托费用后的信托收益，其中假定信托费用包括信托通道费、资管产品增值税；

3、预期现金净流入为信托端预期现金流入扣除专项计划相关费用；相关费用包括监管费、托管费以及其他固定费用。

6.5.4 压力测试情形下的现金流覆盖倍数

根据中证鹏元的评级结果，若目标项目安置房安置进度未达到目标或者拆迁安置补偿款未及时发放，实际现金流可能与现金流预测情况存在差异。

根据相关协议安排，雍鑫集团应当根据安置服务工作进程按时足额将还迁专项补偿款直接支付至汉沽港经济园指定账户，还迁专项补偿款用于代还迁村民统一向汉沽港经济园购买目标物业。若安置计划提前，则雍鑫集团支付还迁专项补偿款的进度也相应提前。因此在上述安排下，目标物业的销售回款主要取决于安置进度以及雍鑫集团支付补偿款的进度。

基于谨慎原则，中证鹏元对现金流施加如下压力：假设每期特定安置房的销售款只达到预期现金流的80%，并假定优先级证券实际发行利率较预期利率上浮50BP，压力测试情况下具体覆盖比率分析如下：

6.5.4.1 压力测试情况下信托端净现金流对优先级证券的覆盖情况如下：

单位：万元

序号	日期	预期现金流入	预期现金净流入	预期现金流出	覆盖倍数
1	第一个兑付日	37,318.52	37,318.03	37,315.45	1.00
2	第二个兑付日	30,729.82	30,724.25	30,692.71	1.00
3	第三个兑付日	33,028.00	33,024.97	27,901.92	1.18
合计		101,076.34	101,067.25	95,910.08	1.05

6.5.4.2 压力测试情况下目标物业预期销售收入对优先级证券的覆盖情况如下：

单位：万元

序号	日期	预期现金流入	预期现金净流入	预期现金流出	覆盖倍数
1	第一个兑付日	45,519.60	45,519.11	37,315.45	1.22
2	第二个兑付日	33,965.83	33,960.25	30,692.71	1.11
3	第三个兑付日	34,049.59	34,046.56	27,901.92	1.22

序号	日期	预期现金流入	预期现金净流入	预期现金流出	覆盖倍数
合计		113,535.02	113,525.93	95,910.08	1.18

在上述压力下，专项计划存续期间的每个兑付日，各期信托端净现金流对优先级资产支持证券现金流出的最低覆盖倍数为 1.00，各期目标物业预期销售收入净流入对优先级资产支持证券现金流出的最低覆盖倍数为 1.11。因此，在基础资产能够顺利实现预期现金流的情况下，各档优先级证券的偿付较有保障。

6.5.5 基础资产现金流预测的主要影响因素分析

本专项计划的基础资产为光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托受益权。为保证借款人按期向贷款人偿还贷款本息，借款人以其合法拥有的目标物业未来销售收入产生的应收账款进行质押。基础资产未来现金流入主要依赖于目标物业安置房的销售。影响目标物业销售的主要因素如下：

(1) 目标物业定向销售收入的真实性和合法性

目标物业规划建设过程均履行了相应的法律程序，作为《贷款合同》项下借款债权主要还款来源的目标物业定向销售收入真实、合法、有效。国浩律师事务所对目标物业项目开发建设的合规性、转让行为的合法性等已出具法律意见书。

(2) 目标物业销售定价

<1>销售定价的政府批复

根据汉沽港镇人民政府于 2019 年 10 月 24 日出具的《关于落实“天津市武清区人民政府关于汉沽港镇示范小城镇拆迁安置工作请示的批复”工作安排》，汉沽港镇示范小城镇（二期二标段）项目以低于实际建设开发成本（第三方机构进行的单位成本核算价格为 8,813.96 元/平方米）定价，参照周边市场价格最终确定销售价格为每平方米 8,127.63 元。

<2>目标物业预计建设单位成本

汉沽港经济园委托立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对成本测算结果进行审核并由其出具了《天津市武清区汉沽港镇还迁住宅小区港福新苑建设项目预计建设单位成本测算审核报告》（立信中联专审字[2019]A-0165 号）。经测算并审核，目标物业预计建设单位成本为每平方米 8,813.96 元。

<3>价格对比

通过链家网查询了周边小区的销售情况及成交价格，如下图所示：

小区情况			成交价格（元/平方米）			
序号	小区名称	面积	低层	中层	高层	平均值
1	博惠苑	小户型	7,707.00	8,562.00	8,853.00	8,374.00
2	裕农公寓	小户型	-	9,705.00	7,764.00	8,734.50
3	尚港华府	小户型	9,624.00	9,257.00	9,918.00	9,599.67
4	雍盛花苑	小户型	-	7,357.00	7,747.00	7,552.00

*注：小户型标准：90-95 平米居多，有部分 60 平米户型，与标的物业村民拟出售房源类似

关于目标物业与周边住宅销售价格对比：截至 2019 年 10 月，目标物业附近小区在售二手商品房，最高单价 9,918.00 元/平米，最低单价 7,357.00 元/平米，均价 8,565.04 元/平米，较目标物业安置房初步测算单价高出 437.42 元/平方米。价格优势为目标物业的稳定销售提供了保障。

(3) 拆迁安置需求

2018 年，天津市建成保障房 2 万套，完成棚户区改造 57 万平方米，提升老旧小区及远年住房 1300 个片区、4000 万平方米，65 万户家庭受益。根据天津市棚户区改造三年计划，截至 2018 年末，全市仍有 39 万平方米棚户区待升级改造，对应保障房需求量巨大。

根据《天津市武清区汉沽港镇示范小城镇农民安置用房建设项目可行性研究报告》，汉沽港镇示范小城镇农民安置用房建设项目涉及安置武清区汉沽港镇 5 个行政村的村民，包括曹场、二光、三街部分、四街和五间房。鉴于汉沽港镇示范镇一期项目已完成对曹场、三街部分、四街、五间房的安置，本期项目具体安置汉沽港镇下辖二光及曹场、四街、五间房、三街的部分村民合计 946 户村民，截至 2020 年 3 月 31 日，项目拟拆还迁村民数量统计信息如下：

	村民户数合计	已确认还迁村民户数	占比	尚未还迁村民数
二光	808	695	86.01%	113
曹场	12	9	75.00%	3
三街	35	19	54.29%	16
四街	66	16	24.24%	50
五间房	25	12	48.00%	13
合计	946	751	78.39%	195

根据实际拆还迁进度，目前部分村户尚未开展房屋测量评估及拆迁工作。

本期项目共建设保障房 1836 套，鉴于目前拟安置村村民的数量情况，根据当地拆还迁政策，按照二光村户均两套房、其余村户均一套房统计，还迁房需求 1754 套，占总建设保障房套数 95.53%，剩余的 82 套保障房会优先安置 195 户尚未还迁村民，根据历史安置情况看，上述尚未还迁村民会在未来的三至五年内签署拆迁安置协议，据管理人现场了解，目前已有部分二光村村民正在与镇政府协商还迁事宜。在定向安置完上述待还迁村民后，经履行必要程序，剩余安置用房向符合购房标准的申购主体销售，优先向武清区符合购买资格条件的人群销售。

就武清区汉沽港镇而言，其下辖 18 个行政村，目前仅 5 个行政村已完成或即将于本期项目完成拆还迁安置，剩余 13 个村仍未启动相应拆迁改造工作，随着武清区经济的发展，建设用地需求快速增长，而镇域内农村居民点用地分散，占地面积较大，土地供需矛盾日益突出，大量农村居民亟待拆迁安置，整体安置需求远大于现有供给，为目标物业的稳定

销售提供了保障。

综上，本期项目目标物业销售对象明确，且已确认还迁村民户数占比较高，目标物业销售安排及相关保障措施完善，现金流预测具备合理性。

(4) 销售计划及各销售回款预期

根据前期拆还迁工作经验，结合目标物业的实际工程建设进度，汉沽港镇人民政府对2020-2022年港福新苑制定了安置计划，具体如下：

2020年计划安置【734】套，安置面积【70,027.38】平方米；

2021年计划安置【551】套，安置面积【52,520.53】平方米；

2022年计划安置【551】套，安置面积【52,520.53】平方米。

根据上述安置计划及定价，目标物业销售计划及各销售回款预期具体如下表所示：

序号	年度	销售套数	住宅销售面积 (平方米)	安置单价(元/ 平方米)	住宅销售回款(万 元)
1	2020	734.00	70,027.38	8,127.63	56,915.66
2	2021	551.00	52,520.53	8,127.63	42,686.75
3	2022	551.00	52,520.53	8,127.63	42,686.75
合计		1,836.00	175,068.44		142,289.16

6.6 风险隔离手段和效果

6.6.1 信托财产与信托受托人的破产隔离

根据《信托法》第十六条的规定，“信托财产属于受托人所有的财产（以下简称固有财产）相区别，不得归入受托人的固有财产或者成为固有财产的一部分。受托人死亡或者依法解散、被依法撤销、被宣告破产终止，信托财产不属于其遗产或者清算财产。”鉴于上述规定，法律明确规定信托财产与信托受托人的固有财产相区别。

综上，信托财产不属于信托受托人的破产清算财产。

6.6.2 基础资产与原始权益人（作为信托委托人）的资产实现破产隔离

(1) 依据《信托法》的规定，信托财产与原始权益人固有财产相区别，可以达到破产隔离的效果。

(2) 基础资产于专项计划设立日转让给管理人，基础资产转让合法有效。根据《信托受益权转让协议》，在受让人（管理人）根据《信托受益权转让协议》之规定将基础资产的购买价款支付给出让方的前提下，基础资产在协议项下的转让构成转让方对基础资产相关权利的绝对放弃，该类权利已经根据合同及应适用的中国法律为资产支持证券持有人的利益转让给受让方，受让方有权于专项计划设立日后享有并行使上述协议所列与基础资产有关的全部权利，与原始权益人形成了有效的风险隔离。

(3) 鉴于原始权益人和管理人对基础资产的转让以公允价值进行，在原始权益人破产情形下，基础资产转让亦不属于《中华人民共和国企业破产法》第 31 条第 2 项规定的人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行的交易，破产管理人无权根据前述规定请求人民法院撤销《信托受益权转让协议》。

基于上述，自专项计划设立日起，基础资产的相关权利归属于管理人，有效地实现了基础资产与原始权益人风险的隔离。在原始权益人破产的情形下，基础资产亦不会被视作原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

6.6.3 目标物业定向销售收入与汉沽港经济园（作为借款人）的资金混同风险缓释措施

目标物业销售收入是基础资产现金流的最终来源，根据专项计划交易安排，专项计划设立日前借款人应当在监管银行处开立偿付资金监管账户用于收取目标物业销售售房款。虽然该部分售房款可与借款人的其他资金相区隔，当借款人不能履行其他合同项下的义务时，偿付资金监管账户内的资金仍存在因其他债权人申请而被查封的风险。

针对上述风险，专项计划设置了应收账款质押安排。根据《应收账款质押合同》，借款人将目标物业销售收入对应的应收账款质押予信托受托人(代表信托)，借款人的其他债权人主张以偿付资金监管账户内资金受偿的，信托受托人可行使优先受偿权以在一定程度上防范上述风险。

6.7 资金归集监管情况

资金归集监管情况请参见“第七章专项计划现金流归集、投资及分配”。

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

7.1.1 募集资金专户：

系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

7.1.2 专项计划账户：

系指管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收光信·光祺·优债 6 号的分配及其他应属专项计划的款项、支付受让原始权益人持有的光信·光祺·优债 6 号信托受益权的款项、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

7.1.3 信托财产专户：

系指信托受托人为光信·光祺·优债 6 号开立的信托资金专用账户，光信·光祺·优债 6 号的相关货币收支活动应通过该账户进行。

7.1.4 偿付资金监管账户/监管账户：

系指汉沽港经济园在监管银行开立的专门用于接收目标物业产生的销售收入及其他收入，并对外进行支付的人民币资金账户。

7.1.5 贷款资金监管账户：

系指汉沽港经济园在监管银行开立的专门用于接收信托贷款，并经信托受托人根据委托人/受益人书面指令、监管银行确认资金用途符合约定后对外进行划付的人民币资金账户。

7.2 基础资产归集安排

7.2.1 现金流归集方式及归集频率

7.2.1.1 在期间分配情况下的资金划转流程

(1) 根据《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托监管协议》，在专项计划存续期内，借款人应当指定监管账户为《武清区汉沽港镇保障房项目定向认购协议》约定的目标物业定向销售收款账户，汉沽港经济园不得变更上述指定账户，不得要求将目标物业定向销售收入支付至监管账户外的其他账户。

(2) 雍鑫集团应当根据实际安置进度,按季度与借款人结算目标物业的认购价款。各季度根据安置计划需支付的认购价款，其支付时间不得晚于该季度末前 2 个工作日；

为免疑义，雍鑫集团根据 2020 年安置结算进度，将应当支付还迁专项补偿款的时间调整为 2021 年 1 月 25 日，即雍鑫集团应当于不晚于 2021 年 1 月 25 日足额将还迁专项补偿款支付至汉沽港经济园指定账户。目标物业购房款的最后一次结算时间为 2022 年 12 月 24 日。借款人应按照汉沽港镇政府出具的回迁安置计划(“安置计划”)，在雍鑫集团支付认购价款后，适时向镇示范镇办公室交付对应的房屋。

(3) 资产服务机构报告日之前(含该日)，资产服务机构应向管理人、信托受托人、信用评级机构和监管银行分别出具《资产服务机构报告》。

(4) 每年偿付日，借款人应根据《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托监管协议》相关约定，从监管账户的偿付资金科目中将《贷款合同》项下当期应付本息支付至信托财产专户，但每年的 4 月 1 日、7 月 1 日和 10 月 1 日借款人从偿付资金监管账户将当期应付本息支付至信托财产专户的行为不应被视为借款人偿还当期贷款本息，T-11 日为借款人偿还贷款本息之日(对于首个兑付日所对应的偿付日，系指 T-7 日)；

(5) 专项计划存续期间，信托受托人在每个信托转付日，根据《信托合同》的约定，将信托利益(信托财产扣除信托费用和按照规定可以在信托中扣除的其他费用)转入专项计划账户。

7.2.1.2 在期末分配情况下的资金划转流程：

在《贷款合同》项下债权于专项计划终止日到期的情形下，借款人应当于 T-11 日从偿付资金监管账户中(不再区分科目)将《贷款合同》项下尚未清偿的贷款本息余额支付至信托财产专户。

7.2.2 归集使用的货币形式

归集使用的货币形式为人民币。

7.2.3 防范现金流混同风险的机制

对现金流进行归集、计划管理人通过如下的监督管理手段对现金流的归集进行监督以防范现金流混同风险。

为降低底层资产与借款人其他资金的混同风险，借款人与计划管理人、监管银行、信托受托人就目标物业销售收入的监管事宜拟签署《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托监管协议》，约定借款人在监管银行开立用于归集目标物业产生的销售收入及其他收入的监管账户。在专项计划存续期内，借款人应将目标物业产生的销售收入及其他收入直接支付到偿付资金监管账户，并于每个偿付日将当期应付本息以及该偿付日前拖欠的本息支付全部划转至信托财产专户，在每个在信托转付日将信托利益(信托财产扣除信托费用和按照规定可以在信托中扣除的其他费用)转入专项计划账户。

借款人不得变更上述指定账户，不得要求将目标物业定向销售收入支付至监管账

户外的其他账户。

7.3 专项计划的分配

7.3.1 专项计划的分配种类

专项计划存续期限内的分配包括期间分配及期末分配。

根据《标准条款》第 12.3 条的约定对优先级资产支持证券持有人进行的分配应按照优先级资产支持证券持有人持有优先级资产支持证券的数量比例在优先级资产支持证券持有人内部进行分配；根据《标准条款》第 12.3 的约定对次级资产支持证券持有人进行的分配应按照次级资产支持证券持有人持有次级资产支持证券的数量比例在次级资产支持证券持有人内部进行分配。

7.3.2 专项计划的分配实施流程

7.3.2.1 期间分配实施流程

(1) 资产服务机构报告日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-14 日（对于首个兑付日所对应的资产服务机构报告日，系指 T-9 日）、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）前（含该日），资产服务机构应向管理人、信托受托人、信用评级机构和监管银行分别出具《资产服务机构报告》；

(2) 若发生差额补足启动事件，监管银行应于信托贷款差额补足通知日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-13 日（对于首个兑付日所对应的信托贷款差额补足通知日，系指 T-8 日））【14:00】向差额支付承诺人发出《信托贷款差额补足通知》；

(3) 差额支付承诺人应于信托贷款差额补足款支付日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-12 日（对于首个兑付日所对应的信托贷款差额补足款支付日，系指 T-8 日））【17:00】前将书面通知中载明的资金确认无误后足额汇付至信托财产专户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质；

(4) 偿付日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，在未发生加速清偿事件时，系指每年的 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日、T-11 日（对于首个兑付日所对应的偿付日，系指 T-7 日））前（含该日），借款人应根据《监管协议》的相关约定，从偿付资金监管账户中将《贷款合同》项下当期应付本息支付至信托财产专户，但每年的 4 月 1 日、7 月 1 日和 10 月 1 日借款人从偿付资金监管账户将当期应付本息支付至信托财产专户的行为不应被视为借款人偿还当期贷款本息，T-11 日（对于首个兑付日所对应的偿付日，系指 T-7 日）为借款人偿还贷款本息之日；在发生加速清偿事件后，系指专项计划存续期间每月的 10 号。遇法定节假日或休息日顺延至其后第 1 个工作日；

(5) 若发生保证担保启动事件，信托受托人应于保证担保启动日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-10 日(对于首个兑付日所对应的保证担保启动日，系指 T-6 日))【14:00】前向保证人发出书面(包括但不限于邮件、传真或扫描件)通知；

(6) 保证人应于保证人划款日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-9 日(对于首个兑付日所对应的保证人划款日，系指 T-6 日))【15:00】前将书面通知中载明的资金确认无误后足额汇付至信托财产专户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质；

(7) 在信托转付日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为每年的 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日、T-8 日(对于首个兑付日所对应的信托转付日，系指 T-5 日)) 16:00 时前，信托受托人应根据《信托合同》的约定，将信托利益转入专项计划账户，但每年的 4 月 1 日、7 月 1 日和 10 月 1 日信托受托人将信托利益转入专项计划账户的行为不应被视为当期利益分配，T-8(对于首个兑付日所对应的信托转付日，系指 T-5 日)为受托人分配信托利益之日；

(8) 在每个信托受托人报告日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 T-7 日(对于首个兑付日所对应的信托受托人报告日，系指 T-4 日)) 14:00 时前，信托受托人应根据《信托合同》的约定，向管理人出具光信·光祺·优债 6 号的《受托人报告》，管理人应于收到信托受托人出具的《受托人报告》后，制作《收益分配报告》，并将《收益分配报告》上传至深交所网站；

(9) 托管人应在托管人报告日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 T-5 日(对于首个兑付日所对应的托管人报告日，系指 T-4 日)) 14:00 前向管理人出具《当期托管报告》；

(10) 管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并于管理人报告日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 T-4 日) 17:00 前将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露；

(11) 管理人于划款指令发送日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 T-4 日)向托管人发出划款指令；

(12) 托管人在核实划款指令后，于托管人划款日(在第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 T-3 日) 15:00 时前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

(13) 在期间分配兑付日(在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 T 日)，登记托管机构应将相应款项划拨至计划管理人结算备付金账户，计划管理人根据

登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。。

7.3.2.2 期末分配实施流程

(1) 资产服务机构报告日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为每年的 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日、T-14 日（对于首个兑付日所对应的资产服务机构报告日，系指 T-9 日））前（含该日），资产服务机构应向管理人、信托受托人、信用评级机构和监管银行分别出具《资产服务机构报告》；

(2) 若发生差额补足启动事件，监管银行应于信托贷款差额补足通知日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-13 日（对于首个兑付日所对应的信托贷款差额补足通知日，系指 T-8 日））【14:00】向差额支付承诺人发出《信托贷款差额补足通知》；

(3) 差额支付承诺人应于信托贷款差额补足款支付日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为每年的 T-12 日（对于首个兑付日所对应的信托贷款差额补足款支付日，系指 T-8 日））【17:00】前将书面通知中载明的资金确认无误后足额汇付至信托财产专户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质；

(4) 偿付日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-11 日（对于首个兑付日所对应的偿付日，系指 T-7 日））前（含该日），借款人应根据《监管协议》的相关约定，从偿付资金监管账户中将《贷款合同》项下尚未支付之本息支付至信托财产专户；

(5) 若发生保证担保启动事件，信托受托人应于保证担保启动日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-10 日（对于首个兑付日所对应的保证担保启动日，系指 T-6 日））【14:00】前向保证人发出书面（包括但不限于邮件、传真或扫描件）通知；

(6) 保证人应于保证人划款日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-9 日（对于首个兑付日所对应的保证人划款日，系指 T-6 日））【15:00】前将书面通知中载明的资金确认无误后足额汇付至信托财产专户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质；

(7) 在专项计划终止日前第 8 个工作日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-8 日（对于首个兑付日所对应的信托转付日，系指 T-5 日））16:00 时前，信托受托人应根据《信托合同》的约定，将信托利益转入专项计划账户；

(8) 在信托受托人报告日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-7 日（对于首个兑付日所对应的信托受托人报告日，系指 T-4 日））14:00 时前，信托

受托人应根据《信托合同》的约定，向管理人出具光信·光祺·优债 6 号的《受托人报告》，管理人应于收到信托受托人出具的《受托人报告》后，制作《收益分配报告》，并将《收益分配报告》上传至深交所网站；

(9) 托管人应在托管人报告日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-5 日（对于首个兑付日所对应的托管人报告日，系指 T-4 日））14:00 前向管理人出具《当期托管报告》；

(10) 管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并于管理人报告日（在第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-4 日）17:00 前将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露；

(11) 管理人于划款指令发送日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-4 日）向托管人发出划款指令；

(12) 托管人在核实划款指令后，于托管人划款日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T-3 日）15:00 时前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

(13) 在期末分配兑付日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 T 日），登记托管机构应将相应款项划拨至计划管理人结算备付金账户，计划管理人根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

7.3.3 专项计划的分配顺序

7.3.3.1 期间分配顺序：专项计划的期间分配应按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下一期支付）：

- (1) 未发生加速清偿事件的支付顺序：
 - a. 支付专项计划应承担的税收；
 - b. 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
 - c. 支付管理人以固有财产垫付的相应专项计划费用（如有）；
 - d. 支付管理人的管理费（零元）、托管银行的托管费、跟踪评级费、审计费及其他专项计划费用；
 - e. 同顺序按比例支付优先级资产支持证券于该兑付日所在的计息期间的预期收益。优先级资产支持证券预期收益率根据《标准条款》第 6.1.1、6.1.2、6.1.3 条确定；
 - f. 支付优先级资产支持证券本金（具体金额详见《计划说明书》相关内容）；

- g. 按照不超过 4.00%/年向次级资产支持证券持有人分配期间收益；
- h. 如有剩余资金，则留存专项计划账户。

(2) 发生加速清偿事件的支付顺序：

- a. 支付专项计划应承担的税收；
- b. 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- c. 支付管理人以固有财产垫付的相应专项计划费用（如有）；
- d. 支付管理人的管理费（零元）、托管银行的托管费、跟踪评级费、审计费及其他专项计划费用；
- e. 同顺序按比例支付优先级资产支持证券于该兑付日所在的计息期间的预期收益。优先级资产支持证券预期收益率根据《标准条款》第 6.1.1、6.1.2、6.1.3 条确定；
- f. 支付优先级资产支持证券本金（具体金额详见《计划说明书》相关内容）；
- g. 如有剩余资金，则留存专项计划账户。
- h. 在专项计划存续期间分配时，不得向次级资产支持证券持有人分配任何收益。

7.3.3.2 期末分配的分配顺序：专项计划的期末分配应按照下述顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

- (1) 支付专项计划应承担的税收；
- (2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- (3) 支付管理人以固有财产垫付的相应专项计划费用（如有）；
- (4) 支付计划管理人的管理费（零元）、托管银行的托管费、跟踪评级费、审计费及其他专项计划费用；
- (5) 同顺序按比例支付优先级资产支持证券的预期收益，直至优先级资产支持证券的预期收益支付完毕；
- (6) 支付优先级资产支持证券本金（具体金额详见《计划说明书》相关内容）；
- (7) 如有剩余资金，作为次级资产支持证券持有人的收益支付给次级资产支持证券持有人。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产构成

专项计划包括但不限于以下资产：

8.1.1 认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

8.1.2 专项计划设立后，管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资收益、信托利益分配以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产）。

8.1.3 专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

8.2 专项计划相关费用

8.2.1 专项计划费用

8.2.1.1 专项计划费用系指管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、托管人的托管费、监管银行的监管费（如有）、跟踪评级费、存续期间专项计划律师服务费、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、争议解决及执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

8.2.1.2 为专项计划的设立而发生的登记托管服务费、银行询证费、抵质押登记费用、资金汇划费、发行信息披露的费用、专项计划的销售费、聘请法律顾问的律师费、聘请评级机构的初始评级费、聘请会计师事务所的咨询服务费及审计费用，不由专项计划承担，不从专项计划资产中支出。

8.2.1.3 除《标准条款》另有明确认定外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。管理人以其固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

8.2.1.4 管理人、托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

8.2.2 专项计划费用的计算和支取方式

8.2.2.1 托管人的托管费

托管人的托管费按照 0.01%/年的年费率收取，并由专项计划承担。专项计划于每一个计息期间应当支付的托管费的计算方式如下：

每一计息期间的托管费=托管费计算基数×0.01%×该计息期间的实际天数÷365。其中：托管费计算基数为该计息期间首日（“托管费计费基准日”）前一日的资产支持证券未分配本金总额；在下一个托管费计费基准日届至前，托管费计算基数始终按前一个托管费计费基准日前一日的资产支持证券未分配本金总额确定；第一个托管费计算基数为专项计划设立日资产支持证券未分配本金总额。

8.2.2.2 其他费用

除《标准条款》第 16.2.1 条规定之外的其他专项计划费用由管理人根据有关协议和法规的规定进行核算，经托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 12.3 条规定的顺序支付。

8.3 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各项纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

8.4 专项计划资金的运用

8.4.1 购买基础资产

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日 15:00 之前向托管人发出付款指令，指示托管人将等额于《信托受益权转让协议》项下转让对价的认购资金划拨至原始权益人的账户，以受让原始权益人持有的全部光信·光祺·优债 6 号信托受益权；托管人应根据《信托受益权转让协议》及《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日 17:00 前予以付款。

8.4.2 合格投资

8.4.2.1 在《标准条款》允许的范围内，管理人（代表专项计划的利益）可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产后，专项计划账户中的资金可以投资于银行存款、大额存单、货币市场基金、一年期以下（含一年）商业银行保本理财产品以及监管机构认可的其他风险较低、变现能力较强的固定收益类产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于兑付日前 7 个工作日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何罚款。托管人应根据管理人的划款指令调拨资金。

8.4.2.2 专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成专项计划资产的一部分，托管人应根据管理人的划款指令将投资收益直接划转入专项计划账户，如果管理人收到该投资

收益的退税款项，亦应将该款项划转入专项计划账户。

8.4.2.3 只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

8.5 专项计划资产处分

8.5.1 专项计划资产由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

8.5.2 原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

8.5.3 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

8.5.4 除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

8.6 其他资产管理安排

无。

第九章 公司风险自留的相关情况

本资产支持专项计划次级资产支持证券全部由汉沽港经济园认购。除非根据生效判决或裁定，汉沽港经济园认购次级资产支持证券后，不得转让、质押其所持任何部分或全部次级资产支持证券，亦不得要求计划管理人赎回。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径,以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人及其受让人、继承人了解投资风险。

10.1 风险揭示

10.1.1 与基础资产相关的风险

10.1.1.1 基础资产现金流不足风险

借款人以目标物业未来销售收入作为信托贷款的还款来源。在专项计划存续期内,如目标物业销售不畅,进而信托贷款无法及时、足额受偿,且差额支付承诺人未按时履行贷款差额补足义务,可能导致信托财产的现金流无法达到预期水平,从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

10.1.1.2 资产现金流评估预测偏差可能导致的投资风险

目标物业未来的收入存在不确定性,因此对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差,资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

10.1.2 与资金信托相关的风险

10.1.2.1 资金混同和挪用风险

信托贷款的质押财产为目标物业未来销售应收账款,除目标物业外,借款人在专项计划存续期内亦有开发其他地产项目的可能。这些项目在完工后将投入销售,故存在目标物业与未来可能开发的其他地产项目销售产生的资金混同的风险,对本期专项计划的兑付产生不利影响。

此外,根据专项计划现金流划转安排,本期专项计划目标物业定向销售收入按季度由偿付资金监管账户划转至信托财产专户,目标物业定向销售收入产生的现金流在进入专项计划账户前,可能面临一定的资金挪用的风险。

10.1.2.2 目标物业建设进度不确定性风险

目标物业的安置工作需在房建部分完成后以及目标物业的基础设施配套能够基本满足入住条件后方可进行,即安置工作受到较多外部因素的影响,可能存在由于建设进度或配套进度滞后而出现无法按计划安置的情况,从而影响未来现金流的流入。

10.1.3 与借款人相关的风险

近三年及一期末,借款人负债总额分别为 273,867.43 万元、275,305.02 万元、282,991.05 万元和 295,975.74 万元。2017 年至 2019 年末以及 2020 年 9 月末资产负债率分

别为 78.63%、77.51%、80.53%及 83.50%。借款人负债总额及资产负债率相对较高，且授信额度不足，如果宏观经济出现较大波动，较高的负债金额会使公司面临一定的偿债风险。

10.1.4 与保证人相关的风险

10.1.4.1 偿债风险：

截至 2020 年 9 月末，保证人对外担保余额为 269.32 亿元，占净资产比重为 76.92%。被担保企业涉及武清区多个国有公司，区域较为集中。部分被担保企业盈利能力较差，存在一定的或有风险。

10.1.4.2 其他应收款回收风险：

报告期内，保证人其他应收款分别为 2,774,371.43 万元、2,631,399.17 万元、2,617,986.58、2,725,620.47 万元。主要为四个工业园区招商引资优惠价格缺口提供的垫付款，未来由各个园区自身的税收收入及财政补贴进行偿还，若未来工业园区的招商进展不顺利或财政无法如期拨付资金，则会对其他应收款回收会带来一定风险。

10.1.4.3 担保能力风险：

截止 2020 年 9 月末，有息负债余额为 308.11 亿元，受限资产总额为 98.62 亿元，武清区投对外担保余额为 269.32 亿元，且有息负债和对外担保偿付时间主要集中于最近三年之内，上述情况可能对保证人的担保能力产生一定影响。

10.1.5 与资产支持证券相关的风险

10.1.5.1 流动性风险

本专项计划资产支持证券可以在深圳证券交易所进行转让，但在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人可能面临无法在合理的时间内以合适的价格出售资产支持证券的风险。

10.1.5.2 利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为，资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，资产支持证券的市场价格可能会下降。

10.1.5.3 评级下调的风险

本专项计划优先类资产支持证券的初始评级为 AAA 级。评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金分配的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级。评级机构可能会根据未来具体情况在跟踪评级报告中撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

10.1.5.4 优先级资产支持证券在挂牌上市之前不能进行转让的风险

本专项计划优先级资产支持证券在产品成立之后至完成挂牌上市登记程序的期间，投资者不能将其持有的优先级资产支持证券在相应的转让平台进行交易，优先级资产支持证券投资者面临在此期间不能进行资产支持证券转让的风险。

10.1.6 与专项计划管理相关的风险

10.1.6.1 专项计划运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等会影响专项计划的收益水平，从而产生风险。在专项计划存续期间内，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于管理人和托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者管理人、托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

10.1.6.2 管理人经营风险、管理风险及政策风险

管理人在各项经营活动过程中，由于各种难以预料或控制的因素影响，财务状况具有不确定性，从而使管理人经营活动存在蒙受损失的可能性。

管理人的管理风险主要是指管理人的管理层由于自身素质的局限，在制定未来发展的重大决策时，出现偏差或失误或组织管理水平低下而导致管理人管理混乱的风险。

管理人的政策风险主要是指相关政策的变化将影响管理人的经营决策和业务开展，从而影响管理人的财务和履约能力。

10.1.6.3 管理人、信托受托人、托管人、监管银行尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、信托受托人、托管人和监管银行等中介机构的尽责服务。若上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

10.1.7 其他风险

10.1.7.1 法律、政策环境改变的风险

目前资产证券化是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中。如果有关法律制度、配套政策发生变化（包括但不限于对专项计划运作、资产支持证券发行管理等方面的法律法规发生变化，或适用于目标物业运营收入的税收法律制度发生变化），可能会对专项计划产生不利影响。

10.1.7.2 税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能被要求缴纳相应税赋。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税赋，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。这可能会给专项计划资产支持证券持有人带来额外的税务支出风险。

10.1.7.3 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为管理人、信托受托人、托管人、监管银行、证券交易所、登记托管机构等主体的技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。

10.1.7.4 操作风险

管理人、信托受托人、托管人、监管银行、证券交易所、登记托管机构等在业务操作过程中，可能因操作失误或违反操作规程而引起相关风险。

10.1.7.5 不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济或自然灾害等方面的不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

10.2 相关风险的防范措施

10.2.1 与基础资产相关的风险防范

10.2.1.1 基础资产现金流不足风险防范

考虑到目标物业周边商品房价格相较安置房单价均保持一定溢价水平，推测认为回迁农民及备用安置对象不签订销售合同的可能性较低。此外，监管账户内归集的可供分配的资金不足以支付当期信托贷款本息时，差额支付承诺人/保证人武清国投为信托贷款本息偿还提供差额补足及保证担保。

根据《借款合同》和《应收账款质押合同》约定，借款人汉沽港经济园以保障房销售收入优先用于偿付信托贷款本息，通过超额现金流覆盖，对资产支持证券的即期偿付提供了信用支持。目标物业各期现金流入对优先级资产支持证券的预期支出覆盖比率均达到了1.30倍以上，即使未来出现保障房销售收入波动，超额覆盖资金可以加强对各期优先级资产支持证券偿付的保障程度。

10.2.1.2 资产现金流评估预测偏差可能导致的投资风险防范

专项计划设计了较高的预期现金流超额覆盖比率，降低了因目标物业实际销售情况与计划销售情况差异较大而造成专项计划本金和预期收益损失的可能性。差额支付承诺人/保证人武清国投为信托贷款本息偿还提供差额补足及保证担保。

10.2.2 与资金信托相关的风险防范

10.2.2.1 资金混同和挪用的风险防范

为降低底层资产与借款人其他资金的混同风险以及借款人对偿付资金监管账户中资金的挪用风险，借款人与计划管理人、监管银行、信托受托人就目标物业销售收入的监管事宜拟签署《监管协议》。

《监管协议》约定借款人在监管银行开立用于归集目标物业产生的销售收入及其他收

入的监管账户。在专项计划存续期内，借款人应将目标物业产生的销售收入及其他收入直接支付到监管账户，并于每个偿付日将当期应付本息全部划转至信托财产专户，在每个在信托转付日将信托利益（信托财产扣除信托费用和按照规定可以在信托中扣除的其他费用）转入专项计划账户。在专项计划存续期间，汉沽港经济园应当指定监管账户为《武清区汉沽港镇保障房项目定向认购协议》约定的目标物业定向销售收款账户，汉沽港经济园不得变更上述指定账户，不得要求将目标物业定向销售收入支付至监管账户外的其他账户。《监管协议》一经相关各方合法有效地签署并生效后，即具有法律效力，该等措施有助于缓释目标物业回收款与借款人其他资金的混同风险。

10.2.2.2 目标物业建设进度不确定性的风险防范

截至 2020 年 3 月 31 日，目标项目已完成主体封顶；按照工程进度统计，建筑安装工程费合计为 6.44 亿元，已完成工程量约为 6.02 亿元，完工比例约为 93.47%，周边配套基础设施正在逐步完善当中。本专项计划安置房已初步具备安置条件，由建设进度不确定而导致的风险较小。

10.2.3 与借款人相关的风险防范

借款人融资计划及资金使用计划均由镇政府与区政府统一安排。武清区财政及镇政府将统一调配资金，借款人发生偿债风险可能性较小。

10.2.4 与保证人相关的风险防范

10.2.4.1 对外担保风险防范

保证人武清国投资产规模较大，资本实力较强。2020 年 9 月末，武清国投的总资产为 864.05 亿元，净资产为 350.15 亿元。武清国投历史债务偿付率 100%，历史未发生过对外担保代偿事件，最新主体评级等级为 AA+级，信用较好。

武清国投控股股东及实际控制人为武清区国有资产监督管理委员会，资本结构较为稳健，是天津市主要基础设施建设主体之一，主要从事武清区市区土地整理、保障房建设与市政工程代建等业务，业务较为稳定。作为武清区评级最高的国有企业，近年来持续获得外部支持。

鉴于武清国投目前资本实力较强、业务稳健且持续获得有力支持，未来陷入经营恶化的可能性较小，若需履行保证义务，发生违约的可能性较小。

10.2.4.2 其他应收款回收风险防范

武清国投其他应收款余额中 50.00%以上为应收天津市武清区财政局的往来款，为保证代建资金的及时回收，2016 年 6 月 8 日，天津市武清区财政局出具《关于天津市武清区国有资产经营投资公司对于武清区财政局其他应收款项的说明及划款计划》（武财字【2016】115 号），约定 2016-2025 年每年支付不少于 10.00 亿元。武清国投承担了武清

区主要基础设施的代建业务，能够在注册资本及政府补贴方面获得区财政的大力支持，且武清区 2019 年一般公共预算收入为 119.1 亿元，在天津市排名第二，武清国投将逐步收回其被占用的资金。

10.2.4.3 担保能力风险防范

武清国投作为武清区最大的基础设施运营主体，根据保证人的未来发展规划，提供担保资金将通过以下安排确保其增信能力：（1）积极拓宽融资渠道，目前正在推进和计划落实的部分对外融资金额约为 97.60 亿元；（2）作为武清区内几乎所有重大项目的投资、建设和运营管理主体，收入以项目回购、基础设施代建收入为主，未来三年营业总收入约为 153.00 亿元左右；3）截至 2020 年 9 月末，银行授信额度剩余 75.61 亿元可作为提供增信资金来源；（4）截至 2020 年 9 月末，保证人合并口径的流动资产余额为 543.80 亿元。

10.2.5 与资产支持证券相关的风险防范

10.2.5.1 流动性风险防范

固定收益平台资产支持证券流动性受到参与机构、市场规模等一系列因素的影响，预计将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及市场规模的扩大而进一步提高各类资产支持证券的流动性，降低流动性风险防范。

10.2.5.2 利率风险防范

通过簿记建档确定或协议约定的专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，投资者可以通过转让所持有的专项计划资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

10.2.5.3 评级下调的风险防范

在专项计划存续期间，当发生资产支持证券信用等级调整（降低）事件时，计划管理人将及时地进行信息披露。必要时，计划管理人将在专项计划相关文件约定范围内采取可行的补救措施，尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

10.2.5.4 优先级资产支持证券在挂牌上市之前不能进行转让的风险防范

管理人承诺专项计划设立后将尽快在相关场所办理优先级证券的挂牌转让。

10.2.6 与专项计划管理相关的风险防范

10.2.6.1 专项计划运作风险和账户管理风险防范

本专项计划的基础资产已经事先确定，从而专项计划的主要投资标的明确，管理人仅需要对闲置的专项计划资金进行合格投资，且仅可投资于《标准条款》合格投资限定的低风险产品。由于专项计划资金的投资范围也已限定，且管理人隶属于国内研究能力较强、内部管理较为规范公司，预计本专项计划的运作风险较低。

10.2.6.2 管理人经营风险、管理风险及政策风险防范

计划管理人在托管银行开立专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均通过该账户进行。同时，托管银行对专项计划账户进行托管，监督专项计划账户资金的归集、划转、分配全过程，并具体实施资金划转，以防止专项计划资金及专项计划资产被挪用或不当使用的风险。

计划管理人已按照《证券公司内部控制指引》、《证券公司治理准则（试行）》等相关规定的要求，形成了一套具有符合证券业规范运作要求的、系统的制度化管理体系。在专项计划运作过程中，管理人将按照全程合规性检查制度，加强内部控制、强化职业道德教育、严格执行交易流程、避免操作风险；严格执行信息披露制度，降低管理风险。

10.2.6.3 管理人、信托受托人、托管人、监管银行尽责履约风险防范

管理人是按照中国法律正式注册并有效存续的证券公司，具有较为丰富的资产管理业务经验，内部建立了完善的资产管理风控制度与运营流程，能够较好的履行管理人相关职责。

信托受托人是按照中国法律正式注册并有效存续的信托公司，具有资金信托业务资格和相关经验，建立了一整套较为完整的制度、体系及流程，能够较好的履行信托受托人的职责。

托管人作为专项计划的托管银行，是一家经验丰富的托管银行。托管人作为专项计划的托管银行，高度重视资产托管业务风险控制，从组织、制度、措施等不同层面强化风险控制工作，从纵向的各级机构到横向的业务管理，搭建起了一个完整的风险控制体系。

监管银行是按照中国法律正式注册并有效存续的商业银行，是上市商业银行，监管银行作为专项计划的监管银行，能够很好地履行监管银行的相关职责。

10.2.7 其他风险防范

10.2.7.1 法律、政策环境改变的风险防范

（一）保障性住房的政策性风险的防范措施

自 2007 年 8 月，国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），明确提出了保障房制度的目标和框架；其后，国家住房和城乡建设部、国家发改委等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，国家财政部、税务总局、国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。保障性住房作为国家为中低收入住房困难家庭所提供的民生住房，其支持政策具有长期一贯性，同时，我国不断推进城市化进程的背景下，保障性住房需求不断增长。综合此背景，保障性住房政策大幅变动几率较小。

（二）专项计划相关的政策、法律风险的防范措施

我国法制建设在不断的完善中，即使将来有关政策有所变化，但根据法律效力的溯及

力原则和合同的意思自治原则，专项计划的各合约及约定都将会受到合法的保护。

10.2.7.2 税务风险防范

考虑专项计划的交易实质，预期未来将继续按税收中性原则执行，税法变化导致额外增加资产支持证券持有人税务负担的风险较低。

10.2.7.3 技术风险防范

计划管理人、托管银行均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。因此，预计本专项计划面临的技术风险较低。

10.2.7.4 操作风险防范

计划管理人、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。

10.2.7.5 不可抗力风险防范

为降低不可抗力可能对专项计划资产和收益产生的不利影响，在发生不可抗力时，管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，管理人与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的销售方案

11.1.1 发行期

发行期系指专项计划发行前，管理人确定的专项计划资产支持证券销售推介的时间，但在该期间内若认购人交付的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，发行期提前结束

11.1.2 销售方式

销售机构应当了解客户的投资需求和风险偏好，详细介绍产品特点并充分揭示风险，不得公开推广专项计划，禁止通过保本保底、虚假宣传、商业贿赂等不正当竞争手段推广专项计划。

主要通过本专项计划销售机构的营业网点直接向客户宣传，配合本专项计划管理人与其他销售机构的网站宣传等私募推介方式，使客户详尽了解本资产支持专项计划的特性、风险等情况及客户的权利、义务，但不得通过广播、电视、报刊及其他公共媒体推广专项计划。

11.1.3 专项计划的推广对象及最低参与金额

专项计划推广对象为符合《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的条件，中华人民共和国境内具备适当的金融投资经验和风险承受能力、具有完全民事行为能力的合格机构投资者，法律、法规和有关规定禁止参与者除外。

优先档资产支持证券的单个客户最低参与金额为 100.00 万元，次级资产支持证券全部由汉沽港经济园或其指定方持有。

11.1.4 认购资产支持证券的原则

11.1.4.1 优先级资产支持证券参与原则

1. 认购人认购优先级资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式认购和缴款；
2. 在发行期内认购人可多次认购资产支持证券，已提交的认购申请在发行期内不允许撤销，首次认购金额不得低于人民币壹佰万元（¥1,000,000.00 元整），每次追加认购的金额不得低于人民币拾万元（¥100,000.00 元整），且必须为人民币拾万元（¥100,000.00 元整）的整数倍；

11.1.4.2 次级档资产支持证券参与原则

次级资产支持证券由汉沽港经济园全额认购。

11.1.4.3 认购人必须以现金方式参与专项计划。

11.1.5 认购人的合法性要求

认购人应保证其为参与专项计划的合格投资者中的机构投资者。合格投资者累计不超过 200 人，合格投资者必须满足以下条件之一：

11.1.5.1 经有关金融监管部门批准或者备案设立的金融机构，包括但不限于银行、证券公司、基金管理公司、信托公司和保险公司等；

11.1.5.2 前项规定的金融机构面向投资者发行的金融产品，包括但不限于银行理财产品、信托产品、保险产品、基金产品、证券公司资产管理产品等；

11.1.5.3 经有关金融监管部门认可的境外金融机构及其发行的金融产品，包括但不限于合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者；

11.1.5.4 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；

11.1.5.5 在行业自律组织备案或者登记的私募基金及私募基金管理人；

11.1.5.6 净资产不低于 1,000.00 万元的非金融机构；

11.1.5.7 符合中国证监会《私募投资基金监督管理暂行办法》及相关规定的其他合格投资者。

11.1.6 参与专项计划的程序

11.1.6.1 如为簿记建档，拟认购人于簿记建档日向计划管理人发送认购申请；

11.1.6.2 计划管理人通过簿记建档或协议方式确定认购人；

11.1.6.3 认购人与计划管理人签订《认购协议》；

11.1.6.4 如为协议发行，计划管理人向认购人发送《缴款通知书》；

11.1.6.5 认购人向计划管理人足额缴纳认购款；

11.1.6.6 计划管理人按照中国证券登记结算有限责任公司的有关规定（专项计划未能成立除外），将认购人认购的资产支持证券托管到认购人在中证登深圳分公司的账户中。

11.1.7 资产支持证券托管

计划管理人应按照中国证券登记结算有限责任公司的有关规定，将认购人认购的资产支持证券交付予中证登深圳分公司进行托管。

11.1.8 认购资金的交付

认购人应签署《认购协议》并按照合同约定在认购人缴款截止时间之前办理划款手续。认购人认购资金划入募集资金专户并经管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

11.1.9 认购资金的保管

管理人设立募集资金专户，专门用于接收、存放认购人交付的认购资金。认购资金留存于募集资金专户的期间内，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。

专项计划设立后，管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督管理人对专项计划资金的使用。

11.1.10 转化

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划所拥有的、计划管理人所管理的、托管银行所托管的专项计划资金，并用于购买《信托受益权转让协议》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划设立

11.2.1.1 专项计划发行期结束后，若每一类资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均达到或超过该类资产支持证券目标募集规模，则管理人应将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日起5个工作日内向托管人提交验资报告。

11.2.1.2 计划管理人应在专项计划设立日后5个工作日内，将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送计划管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构。

11.2.2 专项计划未成功设立

11.2.2.1 发行期结束时，若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。管理人将在发行期结束后第一个结息日，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

11.2.2.2 前述约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，《标准条款》第4.5.1条仍对专项计划当事人具有约束力。

11.3 资产管理合同和专项计划的终止

11.3.1 资产管理合同终止

资产管理合同将于以下时间终止，资产管理合同终止时，《认购协议》及《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效：

11.3.1.1 如根据《标准条款》第 4.5 条规定专项计划未成功设立的，或者成功设立但因任何原因导致专项计划未能按照《信托受益权转让协议》及《信托合同》的约定认购全部光信·光祺·优债 6 号项下信托受益权并成为光信·光祺·优债 6 号项下信托的唯一信托受益人，资产管理合同于管理人向认购人返还完毕认购资金及《标准条款》第 4.5 条规定的相应利息时终止；

11.3.1.2 专项计划终止时，资产管理合同终止。

11.3.2 专项计划的终止

11.3.2.1 专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

11.3.2.2 如发生以下第（1）项至第（10）项约定的任一事件的，管理人有权（但无义务）宣布专项计划终止，专项计划自管理人宣布的专项计划终止之日立即终止；如发生以下第（11）项约定的事件的，专项计划自相应事件发生之日立即终止：

（1）根据《贷款合同》，信托受托人及借款人决定信托贷款期限提前终止，并且决定贷款期限提前终止的一方应提前 50 个工作日（即于 T-50 日前）书面通知对方，或根据《贷款合同》的其他约定，信托贷款提前终止的；

（2）发生任一违约事件；

（3）发生评级下调事件，且经管理人与保证人及借款人协商，同意提前终止专项计划的；

（4）发生评级下调事件，且截至评级下调公告日起第 10 个工作日 17:00，管理人仍未收到借款人发出的《提前还款通知》；

（5）发生评级下调事件，借款人申请《贷款合同》项下的贷款提前还款，但借款人未能于偿付日前（含该日），将等额于截至贷款提前还款日其在《贷款合同》项下尚未清偿的全部贷款的本息余额足额支付至信托财产专户；

（6）发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），致使借款人按照《贷款合同》的约定偿还贷款本息的能力发生重大变化，管理人决定终止专项计划；

（7）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，管理人决定终止专项计划；

（8）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

（9）专项计划目的无法实现；

（10）资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

（11）法定到期日届至。

11.3.2.3 于专项计划终止日，管理人应首先根据《标准条款》第 12.2.2 条及第 12.3.2 条的规定将专项计划账户内的资金（如有）向资产支持证券持有人进行一次期末分配，然后进入专项计划的清算程序，按照《标准条款》第 18.3 条的规定进行清算及分配。

11.3.3 专项计划的清算程序

11.3.3.1 清算小组

- (1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由管理人组织成立清算小组。
- (2) 清算小组成员由管理人、托管人、会计师事务所和律师事务所组成，清算小组的会计师事务所和律师事务所由管理人聘请。
- (3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。
- (4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由管理人负责支付。
- (5) 特别地，在专项计划终止日，如专项计划已向优先级资产支持证券持有人支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项，或专项计划账户内资金可足额向优先级资产支持证券持有人支付《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项，则管理人不再成立清算小组。此种情况下，《计划说明书》和《标准条款》项下应由清算小组行使的权利及承担的义务，由管理人行使及承担。

11.3.3.2 清算小组主导的清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划非现金资产进行估值和变现。

(2) 截至专项计划终止日，《贷款合同》项下全部/任何贷款本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金和/或赔偿金未能足额结清且专项计划未能向优先级资产支持证券持有人支付《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项，或专项计划账户内资金不能足额向优先级资产支持证券持有人支付《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项的，则清算小组应当根据《标准条款》第 18.3.4 条约定启动清算处分程序。

(3) 清算小组应当在清算处分程序完成日后的 15 个工作日内按《标准条款》第 18.3.5 条及其他有关规定完成清算方案的编制。

(4) 管理人对清算方案进行审议。若清算方案审议未通过，管理人应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的规定），清算小组将按照管理人的意见修改清算方案。

(5) 清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(6) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十三条规定的方式进

行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

11.3.3.3 管理人主导的清算程序

专项计划终止后，在管理人根据《标准条款》第 18.3.1 条的约定未组织成立清算小组的情况下，专项计划按照下述程序进行清算：

(1) 专项计划终止后，由管理人对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 管理人应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》第 18.3.5 及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人对清算方案进行书面审议，清算方案应经有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额达到有控制权的资产支持证券份额总数的 1/2 以上（含 1/2）审议通过。

(4) 有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，管理人应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；有控制权的资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向管理人提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），管理人将按照有控制权的资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

(5) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14.1 款规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。管理人应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。管理人按照有控制权的资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 10 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

11.3.3.4 清算处分程序

如截至专项计划终止日前第 8 个工作日，借款人未将截至专项计划终止日《贷款合同》项下尚未清偿的本金及利息足额支付至信托财产专户，且差额支付承诺人未能于信托贷款差额补足款支付日足额支付信托贷款差额补足款，保证人未能于保证人划款日承担保证担保义务，则应当采取如下行动：

(1) 自专项计划终止日起，管理人有权指示信托受托人根据《担保合同》的约定，就借款人应收账款行使质押权，以借款人的应收账款进行折价、拍卖或变卖，或请求人民法院对借款人的应收账款进行拍卖、变卖；

(2) 管理人对专项计划享有的非现金资产进行处置与变现，截至专项计划所有资产全部变现为以现金状态存在的资产之日（“清算处分程序完成日”），清算处分程序完成；

(3) 信托受托人应于信托财产专户收到任何一笔划入款项（如有）后的次一工作日将信托财产专户内的全部现金按照《信托合同》的约定支付至专项计划账户；

(4) 管理人应当根据《标准条款》第 18.3.5 条的规定将专项计划账户内的全部现金向资产支持证券持有人进行分配。

11.3.3.4 专项计划资产的清算分配

专项计划终止后，管理人应在专项计划账户收到任何一笔划入款项（如有）后第 6 个工作日（该日即为一个清算分配兑付日）内，将专项计划账户的现金按下列顺序向资产支持证券持有人分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付），直至专项计划资产分配完毕：

- (1) 支付清算费用；
- (2) 交纳专项计划所欠税款（如有）；
- (3) 清偿未受偿的管理费、托管费及其他专项计划费用；
- (4) 同顺序按比例支付优先级资产支持证券的预期收益；
- (5) 同顺序按比例支付各档优先级资产支持证券的本金，直至优先级资产支持证券的本金支付完毕；
- (6) 仍有剩余的，支付次级资产支持证券持有人。

11.3.3.5 清算账册及有关文件的保存清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年以上。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券的登记

12.1.1 管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

12.1.2 管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定，汉沽港经济园或指定方认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

(一) 华融证券股份有限公司：www.hrsec.com.cn

(二) 深圳证券交易所：www.szse.cn

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1 定期公告

13.2.1.1 《资产管理报告》

管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；信托受托人、借款人、管理人、托管人等业务参与人的履约情况；借款人、差额支付承诺人及保证人的经营情况；专项计划账户资金收支情况；各档次资产支持证券的本息兑付情况；管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

13.2.1.2 《托管报告》

托管人应于专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向管理人提供专项计划的《年度托管报告》，管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。

《年度托管报告》内容包括但不限于：说明报告期内专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》及《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况；及需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

13.2.1.3 《资产服务机构报告》

资产服务机构应分别于每个资产服务机构报告日向管理人、信托受托人、信用评级机构和监管银行各提供一份《资产服务机构报告》。《资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内目标物业定向销售收入回收、保险赔偿、销售税费（如有）、资金监管费

(如有)等相关费用支出等情况。

13.2.1.4 《审计报告》

审计机构应于每年 3 月 31 日前提供专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

13.2.1.5 《收益分配报告》

管理人应于专项计划每个兑付日的 4 个交易日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

13.2.1.6 《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，信用评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度 6 月 30 日前向管理人提供一份上年度专项计划的《跟踪评级报告》，并应当根据需要及时披露不定期跟踪评级报告。

《跟踪评级报告》应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。跟踪评级报告由管理人向合格投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

13.2.1.7 《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。

《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

13.2.2 临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人具有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.2.2.1 管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向资产支持证券持有人分配收益；

13.2.2.2 优先级资产支持证券信用等级发生不利调整；

13.2.2.3 发生任何违约事件；

13.2.2.4 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10.00%以上（含）的损失；

13.2.2.5 基础资产、借款人按照《贷款合同》的约定偿还贷款本息的情况发生重大变化；

13.2.2.6 借款人、管理人、托管人、信托受托人、差额支付承诺人、保证人等资产证券化业务参与者或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

13.2.2.7 预计基础资产现金流相比预期减少 20.00%以上（含）；

13.2.2.8 借款人、管理人、托管人、信托受托人、差额支付承诺人、保证人等资产证券化业务参与者违反专项计划文件或信托文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

13.2.2.9 借款人、管理人、托管人、信托受托人、差额支付承诺人、保证人等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

13.2.2.10 管理人、托管人、信用评级机构、信托受托人等资产证券化业务参与者发生变更；

13.2.2.11 管理人、托管人总行等资产证券化业务参与者信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；

13.2.2.12 发生管理人解任事件或托管人解任事件；

13.2.2.13 可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

13.3 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

13.5.1 专项计划设立日起 5 个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

13.5.2 本第十三章所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由管理人向中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

13.5.3 本专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告。管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《计划说明书》或者其他相关法律文件的约定选任符合本规定要求的新的管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

13.5.4 管理人职责终止的，应当及时办理档案和职责移交手续。管理人完成移交手续前，应当妥善保管专项计划文件和资料，维护资产支持证券持有人的合法权益。管理人应当自完成移交手续之日起 5 个工作日内，向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

13.5.5 专项计划终止的，管理人应当按照《计划说明书》的约定成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配，并在专项计划清算完成之日起 10 个工作日内将清算结果向中国基金业协会报告。同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

13.5.6 监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排

14.1 组成

各类别资产支持证券的持有人分别组成该类别资产支持证券持有人大会。通过购买相关类别资产支持证券或在深交所通过交易购得相应类别的资产支持证券的资产支持证券持有人，自动成为该类别资产支持证券持有人大会的成员。具体而言，优先级资产支持证券持有人组成优先级资产支持证券持有人大会；次级资产支持证券持有人组成次级资产支持证券持有人大会。

有控制权的资产支持证券持有人大会系指在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前，系指尚未偿付的优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本金和收益均偿付完毕之后，系指次级资产支持证券。

14.2 召集事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开资产支持证券持有人大会：

14.2.1 发生管理人解任事件、托管人解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

14.2.2 专项计划文件的终止或重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

14.2.3 专项计划终止，需要资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；

14.2.4 提前终止专项计划，但《标准条款》约定的专项计划终止情形除外；

14.2.5 改变召开资产支持证券持有人大会所需的最低出席人数或表决权比例限制或通过特别决议所需的资产支持证券持有人同意的比例；

14.2.6 批准涉及修改资产支持证券持有人权利的提案；

14.2.7 解除或免除计划管理人根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务；

14.2.8 授权计划管理人签署并做出全部必要文件、行动或事项，以便执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

14.2.9 选任代表（无论其是否为资产支持证券持有人），授权该代表执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

14.2.10 管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

14.3 召集方式

14.3.1 大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开，也可采取通讯方式召开。但更换计划管理人的必须以现场开会方式召开。

14.3.2 管理人召集

如出现《标准条款》第 14.2 条规定的事项，管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

14.3.3 资产支持证券持有人召集

14.3.3.1 单独或合计持有资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的资产支持证券持有人就《标准条款》第 14.2 条规定的事项认为有必要召开资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

14.3.3.2 管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人和托管人。

14.3.3.3 管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；管理人决定不召集，单独或合计代表资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集资产支持证券持有人大会。管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单，并根据决议所对应的投资者数量确认是否达到 2/3 及以上。

14.4 通知

14.4.1 采用现场方式，召开资产支持证券持有人大会，召集人应在会议召开日期前 10 个工作日以公告的方式通知全体资产支持证券持有人，经单独或合计持有资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人同意，可豁免前述会议通知期限。会议通知至少应载明以下内容：

14.4.1.1 会议召开的日期、时间、地点；

14.4.1.2 会议拟审议的事项；

14.4.1.3 有权出席资产支持证券持有人大会的权益登记日；

14.4.1.4 代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

14.4.1.5 会务常设联系人姓名、电话。

14.4.2 采用通讯方式召开大会并进行表决的，由召集人决定通讯方式和书面表决方式，并在会议通知中说明本次大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关或律师事务所、联系方式和联系人、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

14.4.3 会议召集人可就公告的会议通知以公告的方式发出补充通知，但补充通知应在资产支持证券持有人大会召开日 5 个工作日前发出，并且不得因此而变更资产支持

证券持有人大会的债权登记日。

14.5 会议的召开

14.5.1 由资产支持证券持有人召集的资产支持证券持有人大会应当由持有资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

14.5.2 出席大会的资产支持证券持有人应委派 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。管理人和托管人的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

14.5.3 通讯方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《计划说明书》约定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；召集人按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的资产支持证券须达到的资产支持证券总数的 2/3 以上（含 2/3）。

14.6 议事程序

14.6.1 以现场方式开会的，首先由大会主持人按照下列第 14.8 条的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

14.6.2 以通讯方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在公证机关或律师事务所的监督下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

14.7 会议的表决

14.7.1 资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

14.7.2 资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

14.7.3 资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

14.7.4 资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

14.8 计票

14.8.1 以现场方式开会的，资产支持证券持有人大会的计票方式为：

14.8.1.1 如资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举两名资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

14.8.1.2 监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

14.8.1.3 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

14.8.2 以通讯方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期第二日在公证机关或律师事务所监督下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的资产支持证券持有人所代表的资产支持证券总数。

14.9 决议的生效与效力

14.9.1 资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自资产支持证券持有人大会结束之日起 5 个工作日内予以公告，并在公告之日起 5 个工作日内由管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（“生效决议”）。

14.9.2 生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

14.9.3 生效决议应当按《标准条款》及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

14.9.4 资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按所持有的资产支持证券份额享有或承担。

14.10 争议解决机制

14.10.1 若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反相关法律法规、《标准条款》或《计划说明书》中约定的，资产支持证券持有人有权向有管辖权的人民法院提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

14.10.2 资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果管

理人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 主要交易文件摘要

以下摘要描述了相关各方为华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划的募集、发行和专项计划资产的管理、使用和处分签署的一系列法律文件（即专项计划文件）的主要内容。投资者须结合《计划说明书》和专项计划文件进一步详细阅读，方能全面、准确了解作为认购人/资产支持证券持有人在专项计划项下所享有的权利和利益，及所承担的义务与责任。

专项计划主要交易文件内容摘要如下：

15.1 《标准条款》摘要

《标准条款》系指《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划标准条款》。《标准条款》主要约定了专项计划的当事人；认购资金的交付、保管条款；华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券简介及其登记托管情况；认购人和计划管理人的陈述和保证；认购人和计划管理人的权利和义务；托管银行的权利和义务；专项计划账户的开立和结息；专项计划的分配顺序、分配方式、分配原则等分配相关事项；专项计划信息披露事项；持有人大会的召集事由、召集方式、议事程序等持有人大会召开相关事项；计划管理人的解任和辞任相关事项；专项计划的费用情况；以及风险揭示、专项计划的终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用与争议解决等相关内容。

15.2 《认购协议》摘要

《认购协议》系指《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》。《认购协议》主要约定了专项计划资产支持证券的认购、资产支持证券简介及其登记托管情况、认购人风险揭示和声明等事项。

15.3 《信托受益权转让协议》摘要

《信托受益权转让协议》指《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托受益权转让协议》，由计划管理人与原始权益人签署。《信托受益权转让协议》主要约定了专项计划转让标的内容和转让价格、资金支付方式与支付时间、出让方和受让方的陈述和保证、转让登记等内容。

15.4 《托管协议》摘要

《托管协议》指《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划托管协议》，由计划管理人与托管银行双方签署。《托管协议》主要约定了托管事项；计划管理

人及托管银行的权利和义务以及陈述和保证；专项计划资产保管；指令的发送、确认及执行；专项计划账户资产构成及资金分配；托管银行的费用；禁止行为、违约责任；托管银行解任事件；法律适用及争议处理等内容。

15.5 《监管协议》摘要

《监管协议》指《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托监管协议》。由信托受托人、借款人、监管银行、管理人四方签署，主要约定了账户及贷款资金的监管；信托受托人、借款人、监管银行、管理人四方的陈述和保证；监管账户的开立与管理；对监管银行和借款人的监督；监管银行的解任和继任监管银行的委任；监管费；各方的违约责任；以及不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等内容。

15.6 《信托合同》摘要

《信托合同》指《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托合同》，由信托委托人和受托人双方签署。《信托合同》主要约定了信托目的；信托资金及信托财产；信托财产的管理方式、运用和处分；信托期限；受益人和信托受益权的转让；风险的揭示与承担；信托费用；信托利益的分配；委托人、受托人、受益人的权利与义务；信托清算；以及不可抗力、保密义务、通知义务；违约责任等内容。

15.7 《贷款合同》摘要

《贷款合同》指《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托贷款合同》，由贷款人和借款人签署。《贷款合同》主要约定了信托贷款的放款条件、金额、期限、用途、贷款利率、计息方式；贷款的保障措施；贷款清偿顺序；信息披露；借款人及贷款人的陈述和保证、权利和义务、违约责任；协议的生效、变更、解除与终止；以及保密义务、通知义务、法律适用和争议解决等内容。

15.8 《保证合同》摘要

《保证合同》指《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托保证合同》，由保证人及信托受托人共同签署。《保证合同》主要约定了保证范围、主债务的履行期限和保证期间、保证方式、保证人的陈述与保证；保证责任；违约责任；法律适用与争议解决等内容。

15.9 《差额支付承诺函》摘要

《差额支付承诺函》指《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划差额支付承诺函》，由差额支付承诺人出具。《差额支付承诺函》主要承诺了在发生差额补足启动事件时差额支付承诺人将按照《计划说明书》《标准条款》及《差额支付承诺函》

约定，对汉沽港经济园在《贷款合同》项下对光大兴陇信托（代表“光信·光祺·优债 6 号单一资金信托”）的应付本息的差额部分承担补足义务的相关内容。

15.10 《应收账款质押合同》摘要

《应收账款质押合同》指《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托应收账款质押合同》，由出质人和质权人双方签署。《应收账款质押合同》主要约定了主债权的基本情况；质押权利；担保范围；质权的登记、消灭；对出质人处分质押权利的限制；质权的实现；出质人的声明、承诺；违约责任；以及不可抗力、保密义务、适用法律及争议解决等内容。

第十六章 依据《管理规定》要求披露或明确的事项

16.1 管理人、监管人、托管人与原始权益人的重大利益关系说明

截至本《计划说明书》签署之日，计划管理人与原始权益人之间无股权关联关系，并且无协议安排使得双方在未来 12 月内产生股权关联关系。计划管理人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，计划管理人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

截至本《计划说明书》签署之日，托管/监管银行与原始权益人之间无股权关联关系，并且无协议安排使得双方在未来 12 月内产生股权关联关系。托管/监管银行与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，托管/监管银行与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

16.2 管理人的解任和辞任

专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告，同时抄送变更前对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

计划管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据计划说明书或者其他相关法律文件的约定选任符合《管理规定》要求的新的管理人之前，由中国基金业协会指定临时计划管理人。

16.2.1 管理人的解任

16.2.1.1 专项计划发生《标准条款》规定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十四条的规定召开资产支持证券持有人大会；并且如果资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

16.2.1.2 资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（a）在资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，（b）管理人解任通知中确定的日期。

16.2.1.3 除发生管理人解任事件之外，专项计划的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

16.2.2 管理人的辞任

资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管

理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：

16.2.2.1 在资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，

16.2.2.2 资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。

16.2.3 继任管理人的委任

16.2.3.1 资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知继任管理人、信托受托人、资产支持证券持有人以及信用评级机构。

16.2.3.2 资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告。

16.2.3.3 在不影响《标准条款》第 15.1 条规定的前提下，管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《管理规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

16.2.3.4 继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金管理公司子公司。

16.2.3.5 继任管理人应签署并向资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

16.2.3.6 辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：（1）立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；（2）向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；（3）向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及（4）办理其他必要的、合理的交接手续。

16.2.3.7 管理人应当自完成《标准条款》第 15.3.6 条约定的移交手续之日起 5 个工作日内，向中国基金业协会报告。

16.2.4 特别约定

若华融证券作为股东设立了证券资产管理公司或其他中国法律允许担任专项管理人的子公司，则华融证券有权将其在《标准条款》下专项管理人资格转移由该（等）子公司承

担，资产支持证券持有人应当无条件同意并提供一切必要的配合。

第十七章 违约责任、不可抗力与争议解决

17.1 违约责任

17.1.1 一般原则

任何一方违反法律法规的规定和《计划说明书》以及其他专项计划文件的约定，视为该方违约，违约方向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

17.1.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

17.1.2.1 如认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金；

17.1.2.2 如因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；

17.1.2.3 认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证是错误的或虚假的。

17.1.3 管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

17.1.3.1 因管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；

17.1.3.2 管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

17.1.3.3 管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失；

17.1.3.4 管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

17.2 不可抗力

17.2.1 不可抗力事件

不可抗力是指《标准条款》各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据《标准条款》履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

17.2.2 不可抗力事件通知

如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立

即用可能的快捷方式通知对方，并在 15 个工作日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行《标准条款》的原因。合同各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行《标准条款》或终止《标准条款》，并达成书面合同。

17.2.3 不视为违约

如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行《标准条款》项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在《标准条款》项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的义务不能免除责任。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向其他方发出不可抗力事件消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

17.3 法律适用和争议解决

17.3.1 法律适用

《标准条款》与《认购协议》等相关文件的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

17.3.2 争议解决

17.3.2.1 凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，应向管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

17.3.2.2 除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照专项计划合同的约定继续履行各自义务。

第十八章 附录与备查文件

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划标准条款》
- 2、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
- 3、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划托管协议》
- 4、《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托贷款资金监管协议》
- 5、《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托偿付资金监管协议》
- 6、《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托受益权转让协议》
- 7、《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托合同》
- 8、《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托信托贷款合同》
- 9、《光信·光祺·优债 6 号单一资金信托应收账款质押合同》
- 10、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划差额支付承诺函》
- 12、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划之法律意见书》
- 13、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 14、《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划基础资产基础资产未来现金流预测分析报告》
- 15、计划管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- 16、托管银行业务资格批件和营业执照
- 17、信托计划受托人业务资格证明文件和营业执照

备查文件查阅地点：华融证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号人保寿险大厦

联系人：郝凤强

电话：010-85556308

传真：010-85556405

(此页无正文，为《华融睿鑫-武清示范镇保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》之签章页)



2021年1月18日